SCHL CMHC

Question habitation, comptez sur nous

Canada

LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS EN MATIÈRE DE CRÉATION ET DE PRÉSERVATION DES LOGEMENTS À PRIX MODIQUE: REVUE DES INITIATIVES CANADIENNES

UBC Centre for Human Settlements

HOUSING AND
COMMUNITY PLANNING

Le rôle des municipalités en matière de création et de préservation des logements à prix modique : Revue des initiatives canadiennes

J. David Hulchanski

Margaret Eberle

Michael Lytton

Kris Olds

Juillet 1990

Rapport préparé pour le

Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

THE UNIVERSITY OF BRITISH COLUMBIA

Le rôle des municipalités en matière de logements à prix modique

SOMMAIRE

Cette étude dégage et documente la gamme actuelle d'activités municipales canadiennes novatrices en matière de logement en vue de la préservation des logements à prix modique existants ou de la création de nouveaux logements à prix modique. Par initiatives novatrices, on entend les mesures qui représentent de nouvelles façons d'utiliser les ressources, les compétences ou les mécanismes municipaux existants ou d'obtenir pour les municipalités de nouveaux pouvoirs ou de nouvelles ressources. Le but est de faciliter l'échange d'information entre les municipalités.

L'étude comprend trois parties. La partie I, *Le rôle des municipalités en matière de logements à prix modique*, présente l'étude et en résume les conclusions. La partie II, *Feuilles de renseignements sur les initiatives municipales*, contient des feuilles de renseignements détaillés sur 36 initiatives municipales en matière de logement. La partie III comprend une bibliographie commentée des ouvrages canadiens sur le rôle des municipalités en matière de logement et une bibliographie des stratégies américaines, aux paliers des États et des gouvernements locaux, en matière de logements à prix modique.

L'étude des municipalités canadiennes a révélé une gamme étendue d'activités, qui se regroupent en neuf grandes catégories : orientation politique et représentation; urbanisme et lignes de conduite; réglementation : normes et zonage; réglementation : méthodes; organisation; terrains et bâtiments; financement; impôts et droits; information et services connexes. L'étude permet de constater que de nombreuses municipalités canadiennes entreprennent une gamme étendue d'initiatives nouvelles et novatrices en vue de répondre aux divers aspects des besoins de la collectivité en matière de logements à prix modique.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Ce projet a été financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les opinions exprimées sont celles des auteurs et la Société n'en accepte aucune responsabilité.

RÉSUMÉ

Au Canada, les politiques et les programmes en matière de logement ont toujours émané des paliers fédéral et provincial de gouvernement. Les municipalités jouaient plutôt un rôle de facilitation à l'appui du secteur privé et des paliers supérieurs de gouvernement. Certaines municipalités augmentent leur rôle en matière de logement, mais la nature et la portée de cette activité ne sont guère connues.

Cette étude dégage et documente la gamme actuelle d'activités municipales *novatrices* canadiennes en matière de logement en vue de la préservation des logements à prix modique existants ou de la création de nouveaux logements à prix modique. Par initiatives novatrices, on entend les mesures qui représentent de nouvelles façons d'utiliser les ressources, les compétences ou les mécanismes municipaux existants ou d'obtenir pour les municipalités de nouveaux pouvoirs ou de nouvelles ressources. Le but est de faciliter l'échange d'information entre les municipalités.

L'étude a pour but de faciliter l'échange d'information entre les municipalités par la description d'un groupe choisi des initiatives les plus novatrices et en donnant le nom des personnes chargées d'administrer chacune de ces initiatives. Bien qu'elle présente d'abord un caractère descriptif, l'étude permet de reconnaître certains schèmes d'activité tels la répartition géographique et le type d'initiative. L'étude vise également à stimuler et à éclairer la discussion sur le rôle des municipalités en matière de logements à prix modique et à faire mieux comprendre les possibilités qui s'offrent aux municipalités.

Méthodologie

La recherche a débuté en janvier 1990 par le revue des publications sur l'activité municipale en matière de logement au Canada et aux États-Unis. Les données ont été recueillies au moyen d'une enquête auprès de 71 urbanistes et fonctionnaires du domaine du logement de municipalités urbaines, suburbaines et régionales, de commissions municipales du logement, de ministères provinciaux du logement et d'organismes apparentés aux niveaux provincial et fédéral. Une demande de renseignements par lettre a été suivie d'appels téléphoniques et de messages par télécopieur. Après réception de ces données préliminaires, 36 des initiatives les plus novatrices ont été choisies pour

une étude plus poussée et une série de «feuilles de renseignements» ont été préparées.

Plan

Le rapport se divise en trois parties. La partie I, *Le rôle des municipalités en matière de logements à prix modique*, présente l'étude et en résume les conclusions. La partie II, *Feuilles de renseignements sur les initiatives municipales*, présente des fiches détaillées sur les 36 initiatives municipales retenues. La partie III comprend une bibliographie commentée des publications canadiennes et une bibliographie sur les stratégies récentes aux États-Unis, aux paliers de l'État et de la municipalité, en matière de logements à prix modique.

Évolution du rôle des municipalités

L'étude des publications canadiennes a révélé une importante évolution du rôle des municipalités en matière de logements à prix modique. Les municipalités ne se contentent plus de réglementer les activités du secteur privé ni de s'en remettre uniquement aux paliers supérieurs de gouvernement pour les subventions au logement. Depuis la guerre, les municipalités ont commencé à s'occuper de diverses formes d'aide pour la création de logements sociaux, à participer directement à la composante résidentielle des grands projets de réaménagement urbain, à constituer des sociétés municipales d'habitation sans but lucratif, à élaborer des politiques et des plans d'action en matière de logement social, à se préoccuper des besoins particuliers de logement et à réglementer la conversion en copropriété et la démolition du parc locatif.

Initiatives municipales actuelles

Les activités municipales en matière de logement dégagées par notre enquête ont été réparties en neuf catégories : (1) orientation politique et représentation; (2) urbanisme et lignes de conduite; (3) réglementation : normes et zonage; (4) réglementation : méthodes; (5) organisation; (6) terrains et bâtiments; (7) financement; (8) impôts et droits; (9) information et services connexes.

Quatre catégories rendent compte de la plupart des initiatives : urbanisme et lignes de conduite, organisation, terrains et bâtiments, information et services connexes. Bien qu'il y ait de nombreux exemples d'efforts de planification et d'élaboration des politiques portant sur une seule question, comme les appartements secondaires, on ne trouve guère de cas de planification municipale globale en matière de logement et encore moins de planification du

logement et de coordination des politiques aux paliers métropolitain et régional. Il y a peu d'exemples de réglementation municipale novatrice, bien qu'on reconnaisse l'importance du cadre réglementaire pour le logement. Il existe une gamme intéressante d'associations entre le secteur public et le secteur privé. On constate également de nouvelles formes de structures administratives en matière de logement, de même que certaines associations entre le secteur public et le secteur communautaire. On n'a constaté qu'un seul exemple d'initiative municipale en matière de taxation, ce qui révèle peut-être qu'on hésite à modifier cet instrument. On semble préférer imposer des droits spéciaux.

La plupart des initiatives ont été appliquées au cours des quelques dernières années, vraisemblablement en raison des répercussions sociales, économiques et politiques de la croissance urbaine, de l'évolution démographique et des problèmes connexes liés au logement à prix modique. C'est pourquoi les initiatives étudiées ici n'ont pas encore subi l'épreuve du temps; il faudra attendre une évaluation pour en confirmer l'efficacité et dégager les problèmes que pose leur mise en oeuvre.

Perspectives d'avenir

Les opinions divergent quant au rôle que devraient jouer les municipalités en matière de logement. La présente étude révèle que de nombreuses municipalités canadiennes ont décidé de s'occuper de divers aspects des besoins de la collectivité en matière de logements à prix modique. Dans ce domaine, le rôle traditionnel des municipalités canadiennes pourrait être fortement élargi.

TABLE DES MATIÈRES

Partie I : Le rôle des municipalités en matière de logements à prix modique

1. Introduction
2. L'évolution du rôle des municipalités canadiennes à l'égard des logements à prix modique
3. Revue des initiatives municipales actuelles en matière de logement

Partie II : Feuilles de renseignements sur les initiatives municipales

1. Feuilles de renseignements

Partie III : Bibliographies

1. Le rôle des municipalités en matière de création et de préservation des logements à prix modique : Bibliographie commentée
2. Stratégies novatrices des États et des gouvernements locaux en matière de logements à prix modique : Bibliographie

Annexe A : Liste des organismes participants

Annexe B : Déclaration de principes de la province d'Ontario sur l'aménagement du territoire pour le logement

PARTIE I

LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS À PRIX MODIQUE

1. INTRODUCTION

Au Canada, les politiques et les programmes en matière de logement ont toujours émané des paliers fédéral et provincial de gouvernement. Les municipalités se restreignent plutôt à un rôle de facilitation. Elles ont aidé les activités de logement du secteur privé et des paliers supérieurs de gouvernement. Autrefois, il arrivait à l'occasion que les municipalités se penchent sur les questions locales en matière de logement et utilisent leur pouvoir de réglementation pour influencer l'offre et la préservation des logements. En général, elles laissaient la fourniture des logements au secteur privé et, dans le cas des logements bénéficiant de l'aide sociale, aux paliers supérieurs de gouvernement.

Le rôle des municipalités en matière de logement a commencé à évoluer dans les années 1970. Les citoyens participant de plus en plus à la planification, un plus grand nombre d'élus et de citoyens concernés ont commencé à s'intéresser aux conditions du logement au palier local. Les municipalités ont entrepris de se définir des rôles plus actifs en matière de logement et ont souvent recherché des solutions locales aux besoins locaux. À Montréal, Toronto et Vancouver, pour ne mentionner que les trois plus grandes municipalités, cette démarche plus positive en matière de création et de préservation de logements a abouti à l'aménagement par la municipalité de quartiers socialement mixtes comme Milton Park, St. Lawrence, Frankel-Lambert, False Creek South et Champlain Heights. Bon nombre de municipalités ont également créé des sociétés de logement. Bien que ces activités présentent toujours un caractère de facilitation et s'en remettent pour le financement aux programmes fédéraux et provinciaux de logement social et de rénovation, elles exigent néanmoins beaucoup de leadership, de planification et de coordination au palier municipal.

Au cours des années 1980, de nombreux aspects du logement, y compris le phénomène des sans-abris, ont commencé de poser des problèmes encore plus graves. Les problèmes se sont modifiés en même temps que la réaction commençait à évoluer. La plupart des municipalités aident maintenant d'une façon ou d'une autre la création et la préservation des logements. Certaines municipalités ont acquis un savoir-faire considérable en matière de logement et sont maintenant à la recherche de nouvelles façons de jouer un rôle beaucoup plus actif et efficace en vue d'atténuer les problèmes locaux de logement. En plus d'intervenir auprès des paliers supérieurs de gouvernement, elles mettent au point une gamme étendue de formes novatrices d'activités dans le domaine du logement.

Aux États-Unis, on a éprouvé beaucoup plus tôt qu'au Canada la nécessité de l'intervention des gouvernements locaux en matière de logement. D'importantes coupures des fonds fédéraux destinés au logement à la fin des années 70 et au début des années 80 n'ont guère laissé de moyens aux régions urbaines des États-Unis de s'occuper des besoins croissants en matière de logement. Depuis ce temps, les municipalités américaines ont entrepris d'accroître vigoureusement leur rôle en matière de création et de préservation de logements abordables. Une enquête réalisée en 1989 signale que 25 des 51 villes principales utilisent des recettes locales, soit directement ou indirectement, pour stimuler la production de logements abordables (Berenyi 1989:i). Il existe maintenant un ensemble important de publications américaines sur les initiatives municipales en matière de logement. Néanmoins, la forte augmentation de la participation locale doit être étudiée par rapport à l'échelle du problème de logement dans les villes américaines. En certains endroits, tous les efforts du gouvernement de l'État et du gouvernement local ne suffisent pas à stopper la détérioration des conditions. Les initiatives locales ne pourront commencer à éliminer certains aspects du problème de logement que lorsque le gouvernement fédéral sera devenu un partenaire à part entière.

Au Canada, le rôle des municipalités en matière de logement a évolué plus lentement qu'aux États-Unis. L'absence de publications canadiennes sur ce sujet nuit à toute recherche d'information. La seule étude dans ce domaine (Burchinshaw et autres, 1985) conclut que, malgré une certaine activité locale, la diffusion des documents descriptifs pertinents est restreinte. Un article récent intitulé «The Municipal Role in Housing the Homeless and Poor» (Carter et McAfee, 1990) témoigne d'un intérêt grandissant pour ce sujet.

1.1 But de l'étude

L'étude a pour but de reconnaître et de décrire les activités municipales novatrices qui visent à préserver ou à accroître l'offre de logements à prix modique. Notre enquête auprès de municipalités de tout le Canada a permis de reconnaître 36 initiatives de ce genre. Les feuilles de renseignements de la partie II les décrivent en détail et indiquent le nom des personnes à consulter pour de plus amples renseignements. Les fonctionnaires municipaux et les citoyens intéressés à la recherche de solutions possibles à leurs problèmes particuliers de logement y trouveront une source d'idées récentes.

Bien qu'elle soit principalement descriptive, l'étude donne une image de la portée et de l'étendue des formes actuelles de participation municipale au logement au Canada. En outre, on y dégage des schèmes d'activités. Au lieu de décrire tous les efforts locaux en matière de logement, l'étude se concentre sur les programmes municipaux à caractère *nouveau* et *novateur*.

Nous espérons ainsi stimuler et éclairer la discussion sur ce qui peut se faire au palier local en matière de logements abordables et faire mieux comprendre les possibilités d'action qui s'offrent aux municipalités dans ce domaine.

1.2 Qu'est-ce qu'une initiative municipale novatrice?

Qu'entendons-nous par les mots *initiative municipale novatrice*? Il s'agit ici de mesures locales visant à créer de nouveaux logements abordables ou à préserver le parc de logements abordables en utilisant les instruments et les ressources du gouvernement local. Ces initiatives peuvent notamment comprendre : des concessions au titre de l'impôt foncier; des politiques concernant les banques de terrains et les baux fonciers; des associations entre le secteur public et le secteur privé; des mesures de réglementation; l'augmentation de la capacité résidentielle par le zonage; des dispositions concernant le logement inclusionnaire. Cette définition exclut expressément l'aide plus «traditionnelle» des municipalités pour l'application des programmes de logement des paliers supérieurs de gouvernement. Elle ne diminue pas l'importance de la participation des municipalités aux programmes fédéraux et provinciaux, mais vise plutôt à répondre à la question : qu'est-ce que les municipalités peuvent faire d'autre?

Le mot *novateur* est particulièrement difficile à définir. Ce qui est nouveau dans une municipalité peut être vieux jeu dans une autre, vu la nature et l'ampleur des problèmes d'abordabilité du logement et le contexte politique et législatif. Nous ne tentons pas de présenter une définition rigide. Le terme se rapporte plutôt à des façons nouvelles d'utiliser des compétences ou des mécanismes existants, des tentatives réussies d'obtenir des formes différentes de pouvoir municipal par la modification de la législation provinciale et de nouvelles sortes de collaboration entre le secteur public, le secteur privé et le tiers secteur. Le terme *novateur* peut s'appliquer à des initiatives financières, à des ajouts ou à des modifications des programmes existants et à des associations entre le gouvernement municipal et le secteur privé, des organismes communautaires et d'autres gouvernements.

L'initiative doit être *municipale*. Elle doit relever d'un gouvernement municipal ou comporter un certain élément d'orientation ou de contrôle de la part de la municipalité, soit seule ou en association avec le secteur privé ou des organismes communautaires. L'étude exclut les initiatives fédérales ou provinciales. Si les paliers supérieurs de gouvernement sont impliqués, le programme doit être enclenché par la municipalité ou bénéficier partiellement d'une aide financière locale.

Le mot *initiative* désigne principalement les activités portant directement sur le parc de logements, bien que des études novatrices des problèmes de logement

ou des propositions d'actions futures soient également considérées. L'initiative doit fournir ou préserver des logements à prix modique ou donner accès aux logements à prix modique (p. ex. initiatives de financement et services d'information conduisant au logement). Le terme *modique* reste vague à dessein. Il s'agit tout simplement de ne pas inclure les logements à prix moyen ou élevé. Le terme *initiative* s'applique à la fois aux options de location et de propriété et aux programmes permanents, plutôt qu'à des événements ponctuels.

Bien que l'étude se concentre sur les initiatives novatrices correspondant aux critères ci-dessus, les données recueillies nous ont permis d'obtenir un aperçu de toute la gamme des initiatives municipales partout au pays. Nos conclusions sont résumées au chapitre 3, *Revue des initiatives municipales actuelles en matière de logement*.

1.3 Méthode de recherche

La recherche d'initiatives canadiennes novatrices comportait quatre étapes.

Recherche bibliographique et revue des études antérieures. La revue des études visait à connaître les opinions contemporaines quant au rôle des municipalités pour la création et la préservation de logements à prix modique ainsi que les expériences des municipalités à cet égard.

La recherche bibliographique comportait deux volets. Le premier comprenait les ouvrages contemporains sur l'urbanisme et le logement au Canada, y compris des publications municipales, des livres et des articles de journaux contenant des *analyses* du rôle des municipalités en matière de logement. Cette bibliographie commentée se trouve à la partie III. La brève étude du rôle des municipalités canadiennes en matière de logements à prix modique au chapitre 2 se fonde sur cette bibliographie.

Le second volet de la recherche bibliographique portait sur des initiatives municipales actuelles susceptibles de figurer dans l'étude. Une recherche en bibliothèque a produit des documents touchant des politiques, des programmes et des initiatives en matière de logement de certaines municipalités canadiennes et une enquête auprès des municipalités a livré des documents supplémentaires. Cette documentation était toutefois périmée et peu utile pour repérer les initiatives municipales actuelles.

Pour les études américaines, une bibliographie du CHS intitulée *Innovative State and Local Strategies for Affordable Housing: A Bibliography of Recent U.S. Literature* a été mise à jour et revue pour donner une idée de l'étendue des activités des municipalités américaines.

D'après notre étude des ouvrages canadiens et américains, nous avons dégagé neuf catégories distinctes d'initiatives municipales en matière de logements abordables. Nous avons utilisé ces catégories pour classer les feuilles de renseignements sur les initiatives canadiennes à la partie II. Ces catégories sont : (1) orientation politique et représentation; (2) urbanisme et lignes de conduite; (3) réglementation : normes et zonage; (4) réglementation : méthodes; (5) organisation; (6) terrains et bâtiments; (7) financement; (8) impôts et droits; (9) information et services connexes. Ces catégories sont traitées au chapitre 3.

Enquête auprès des municipalités. Nous avons écrit à 71 urbanistes ou responsables du logement de municipalités urbaines, suburbaines et régionales, de commissions municipales de logement, de ministères et d'autorités provinciales en matière de logement et à des organismes apparentés aux paliers provincial et fédéral. Dans certains cas, nous avons communiqué avec plusieurs représentants d'une municipalité, d'une commission de logement ou d'un gouvernement provincial donné. Nous avons demandé aux représentants des municipalités de nous donner des renseignements sur les initiatives en cours relevant de leur propre compétence, tandis que nous avons demandé aux représentants des gouvernements provinciaux et fédéral s'ils étaient au courant d'initiatives municipales novatrices susceptibles de figurer dans l'étude. Une première version de deux feuilles de renseignements portant sur deux initiatives de Vancouver accompagnait la lettre à titre de spécimen du type de renseignements nécessaires. L'enquête avait une portée nationale et se concentrait sur les grands centres urbains, y compris certaines municipalités de banlieue et municipalités régionales. On trouvera à l'annexe A la liste des municipalités et des autres paliers de gouvernement qui ont participé à l'étude. Lorsque notre première demande de renseignements restait sans réponse, nous procédions à un suivi par téléphone, par télécopieur ou par courrier. Nous avons réussi à obtenir des renseignements sur des activités municipales de logement dans 35 municipalités du pays.

En plus des lettres, nous avons fait paraître une annonce «SOS» dans le numéro de mars-avril 1990 du bulletin *Liaison* du Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales (CIRUR), demandant aux municipalités prêtes à fournir des renseignements sur leurs initiatives de logement de communiquer avec les chercheurs du CHS. Cette annonce n'a suscité que deux réponses.

Préparation des feuilles de renseignements. Après avoir reçu les renseignements des municipalités, nous avons entrepris de choisir les initiatives à retenir pour le catalogue des initiatives municipales novatrices. Seules les initiatives conformes à notre définition ont été retenues. En outre, si plusieurs municipalités ont mis en place des initiatives semblables, nous avons recouru aux critères supplémentaires que sont le caractère complet et la durée de fonctionnement pour déterminer l'exemple à retenir dans les feuilles de renseignements.

Le personnel du CHS a ensuite préparé des feuilles de renseignements pour chaque initiative, en collaboration avec la personne ressource de la municipalité. Les feuilles de renseignements visent à donner la description la plus détaillée possible de chaque initiative, sous les rubriques suivantes : catégorie d'initiative, description, organisme responsable, raison d'être, buts, durée, coût, participation provinciale ou fédérale, problèmes constatés, nombre de logements aidés ou produits, autres initiatives semblables et personne(s) ressource(s). Les feuilles de renseignements sont strictement descriptives et ne comportent aucune évaluation. Chaque feuille a été revue et complétée par la personne ressource de chaque organisme. Les feuilles de renseignements figurent à la partie II du présent rapport.

Revue des initiatives municipales. Après avoir terminé les feuilles de renseignements, nous avons entrepris l'étude des initiatives retenues pour en dégager certaines tendances. Nous nous sommes demandés quel type d'initiative prédomine, qu'est-ce qui se passe où, si les grandes villes ont tendance à être plus actives que les petites, à quel moment la plupart des initiatives ont été mises sur pied et quel est le contexte législatif. Cette étude est présentée au chapitre 3.

1.4 Portée de l'étude

L'étude portait sur les initiatives novatrices dans les grands centres urbains et municipalités de banlieue du Canada. On peut constater d'après le taux de réponse à l'enquête que l'étude est une réussite.

La présence d'une initiative ou d'une démarche n'implique aucun endossement, car l'évaluation de l'efficacité des programmes n'entrait pas dans les cadres de l'étude.

La recherche bibliographique est restreinte car nous n'avons pas utilisé de mots clés français dans la recherche des ouvrages sur le rôle des municipalités en matière de logement. C'est pourquoi la bibliographie et la revue des études antérieures sous-représentent les ouvrages en français sur le sujet. Cette omission devrait être rectifiée à l'avenir, puisque certaines municipalités de la province de Québec semblent relativement plus actives que leurs homologues.

1.5 Plan du rapport

L'étude se divise en trois parties :

Partie I Le rôle des municipalités en matière de logements à prix modique

Partie II Feuilles de renseignements sur les initiatives municipales

Partie III Bibliographies

La partie I contient le corps du rapport et sert d'introduction à l'étude et de résumé des initiatives des municipalités canadiennes. La partie II contient les feuilles de renseignements détaillés sur les initiatives municipales novatrices retenues. La partie III contient deux bibliographies, la première, une bibliographie commentée des ouvrages canadiens, et la seconde, une bibliographie non commentée des ouvrages américains récents.

1.6 Remerciements

Il aurait été impossible de réaliser une étude de ce type sans l'aide de nombreuses personnes appartenant aux divers organismes municipaux, régionaux, provinciaux et autres représentés dans l'étude. Nous nous rendons bien compte que nos demandes de renseignements sur les initiatives locales ont exigé beaucoup de temps de la part de responsables municipaux du logement dont les activités quotidiennes sont déjà bien onéreuses. Nous remercions toutes les personnes à qui nous nous sommes adressées du temps qu'elles nous ont consacré. Faute de temps et d'espace et parce que nous voulions nous concentrer sur des initiatives novatrices, nous n'avons pu brosser le profil de toutes les activités municipales de logement que nous ont décrites les fonctionnaires locaux. Nous remercions également Julie Tasker-Brown de Montréal qui nous a aidé à recueillir les données sur les initiatives de logement de Montréal. Nous espérons que ce rapport sera utile aux municipalités partout au pays.

2. L'ÉVOLUTION DU RÔLE DES MUNICIPALITÉS CANADIENNES À L'ÉGARD DES LOGEMENTS À PRIX MODIQUE

Bien qu'il y ait beaucoup de recherches sur les initiatives fédérales en matière de logement et un nombre moins grand mais néanmoins considérable de recherches sur le rôle des provinces, il n'y a que peu de publications sur le rôle des municipalités canadiennes en matière de logement. Il faut tirer les renseignements d'ouvrages portant sur d'autres sujets comme les relations intergouvernementales, les études comparatives sur les politiques de logement, l'urbanisme, les études portant sur des villes ou des projets ainsi que des ouvrages sur des questions particulières comme l'embourgeoisement, la concentration ou le phénomène des sans-abris.

Une recherche poussée d'ouvrages sur le rôle des municipalités canadiennes en matière de logement a abouti à la bibliographie commentée de la partie III intitulée :

- *Le rôle des municipalités en matière de création et de préservation des logements à prix modique : Bibliographie commentée des ouvrages canadiens.*

Les titres de cette bibliographie appartiennent à divers types d'ouvrages référant indirectement au rôle des municipalités en matière de logement ou en fournissant le contexte.

Étant donné que les municipalités américaines se sont occupées beaucoup plus de logement au cours des années 80, il en est résulté un grand nombre d'ouvrages traitant expressément du rôle des municipalités en matière de logement. La bibliographie américaine de la partie III s'intitule :

- *Stratégies novatrices des États et des gouvernements locaux en matière de logements à prix modique : Bibliographie des ouvrages américains récents.*

Seulement trois ouvrages canadiens traitent directement du rôle des municipalités canadiennes en matière de logement. Une brève étude de Burchinshaw et autres (1985) résume les politiques municipales en matière de logement au Canada. Tom Carter et Ann McAfee présentent une étude très récente et approfondie dans un article intitulé «The Municipal Role in Housing the Homeless and Poor» (1990). Le numéro du printemps 1990 de *Canadian*

Housing contient des articles de huit maires canadiens sur la question des obligations des municipalités en matière de logement.

On trouvera dans le présent chapitre une brève introduction au rôle des municipalités en ce qui concerne la création et la préservation de logements à prix modique ainsi qu'à l'évolution de ce rôle. Tout examen des activités novatrices des municipalités en matière de logement devrait être replacé dans le contexte des problèmes constitutionnels et des problèmes de compétence concernant le gouvernement municipal au Canada. En outre, lorsqu'on parle des activités municipales en matière de logement, il faut tenir compte du fait que les municipalités canadiennes sont fortement diversifiées en ce qui concerne leur histoire, leurs pouvoirs, leur situation politique, l'économie locale et régionale, la géographie, les facteurs démographiques et le savoir-faire. Les facteurs contextuels sont extrêmement importants et les généralisations sont dangereuses.

2.1 Le rôle des municipalités au Canada

[traduction]

> *«Les municipalités sont en fait les créatures de la province aux termes de l'Acte de l'Amérique du Nord britannique. À ce titre, elles n'ont officiellement aucune fonction en matière de logement, bien qu'elles aient toujours joué un rôle en matière d'aide sociale depuis le tournant du siècle. C'est à l'intérieur de ces paramètres assez confus de pouvoirs que les municipalités jouent leur rôle en matière de logement social.»*
> – T. Carter et A. McAfee, 1990, 228.

Selon la *Loi constitutionnelle* (autrefois l'*Acte de l'Amérique du Nord britannique*), le gouvernement municipal est une créature du gouvernement provincial. La province a le pouvoir de structurer le gouvernement municipal et de déléguer à celui-ci les pouvoirs qu'elle choisit. Les municipalités du Canada n'ont guère de pouvoirs directs quant à la production de logements à prix modique. Leur principal pouvoir comprend la prestation de services comme les routes, le transport public, l'aqueduc, la cueillette des ordures, la police et le service des incendies. Les pouvoirs municipaux en en matière de logement se retrouvent d'ordinaire dans les lois provinciales sur l'urbanisme. Ce sont les municipalités qui réglementent l'offre de terrains destinés à des fins résidentielles, appliquent les normes d'aménagement et fixent les méthodes d'approbation des aménagements fonciers et de la construction. Ce sont également elles qui réglementent la démolition et la conversion des

logements. Les règlements sur l'hygiène, le bâtiment et le code des incendies représentent un pouvoir municipal indirect sur la préservation des logements.

Un facteur important qui influence le rôle du gouvernement local en matière de logement est la nature de l'assiette fiscale municipale. Les municipalités se financent surtout au moyen de l'impôt foncier et les terrains résidentiels représentent la catégorie principale. Historiquement, l'assiette fiscale a restreint la gamme des activités entreprises par les gouvernements municipaux.

L'influence d'une gamme étendue de forces économiques et politiques puissantes détermine en dernière analyse les activités municipales en matière de logement. Lorsque les municipalités ont effectivement les pouvoirs nécessaires, la mesure dans laquelle elles peuvent réaliser leurs objectifs en matière de logement est fortement influencée par les activités des paliers supérieurs de gouvernement. En plus de sa participation directe, le gouvernement fédéral participe de façon indirecte par son pouvoir de «stimuler et réglementer l'économie nationale» (Goldberg et Mark, 1985). Une variété de programmes et de politiques d'offre et de demande ont stimulé la construction des logements. Ces initiatives fédérales ont eu des conséquences tant directes qu'indirectes sur les gouvernements municipaux, bien qu'elles aient rarement été précédées d'une consultation avec les municipalités. Comme le fait remarquer Kiernan :

> [traduction]
>
> *En accroissant à la fois le montant et la disponibilité des fonds hypothécaires résidentiels, la SCHL a alimenté, voire accéléré, et non par inadvertance, le développement explosif et la croissance des banlieues des grands centres urbains du Canada. En conséquence, il est devenu beaucoup plus impératif de planifier la nouvelle croissance des banlieues et d'en tenir compte, d'où une augmentation parallèle de la planification et de la législation par les gouvernements provinciaux et municipaux... En même temps, dans les vieux quartiers du centre des villes, la nouvelle législation entraînait un nouvel intérêt pour la démolition des taudis et la rénovation urbaine, qui devait durer de la fin des années 40 jusqu'au milieu des années 60.* (1990:12).

«L'importance des décisions publiques et privées peut se voir dans divers programmes fédéraux et provinciaux entrepris depuis 1945. Une somme considérable de développement a été réalisée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, qui prévoyait des subsides pour l'aménagement urbain...Lorsque le secteur privé n'avait aucune motivation pour fournir des habitations pour les gens à faible revenu, les deux ordres de gouvernement se sont occupés directement de logement.» S.M. Makuch, 1986, p. 189.

Les politiques et les programmes du gouvernement fédéral portant sur la défense nationale, les banques, le commerce et l'immigration influencent aussi directement et indirectement le logement et le rôle des municipalités. Par exemple, Makuch (1986) constate que la politique fédérale en matière d'impôts sur le revenu et le niveau des taux d'intérêt sont particulièrement importants pour les promoteurs qui doivent décider du moment où ils construiront des logements multiples.

De même, la plupart des provinces ont également élaboré toute une gamme de politiques et de programmes qui touchent le parc de logements des villes. Mentionnons notamment les programmes visant à accroître l'offre et la demande et à faciliter les rapports entre les propriétaires et les locataires (contrôle des loyers). Les politiques et programmes des provinces en matière d'éducation, de propriété et de droits de la personne influencent également, directement et indirectement, le logement.

Néanmoins, ce sont les actes du secteur privé qui ont eu la plus grande influence sur le logement municipal. Au Canada, c'est le secteur privé qui a fourni la très grande majorité du parc de logements. Bien que le gouvernement puisse influencer l'emplacement de ces logements, leur nature, leur apparence et leur coût, c'est en dernière analyse le marché qui décide s'il faut ou non construire, et à quel rythme. En particulier, du point de vue des municipalités, on ne saurait sous-estimer le rôle du marché privé. Les pouvoirs municipaux ont surtout un caractère réglementaire «négatif». Les municipalités ont plus de facilité à empêcher l'aménagement qu'à l'entreprendre. C'est le marché privé, souvent stimulé par les politiques et les mesures d'incitation des paliers supérieurs de gouvernement, qui définit le moment et le caractère de l'investissement de logements dans une collectivité.

C'est dans le cadre d'un ensemble de politiques provinciales et fédérales, des conditions macro-économiques et du fonctionnement du marché privé du logement que se retrouve la municipalité lorsqu'elle veut faire droit à ses citoyens qui réclament des logements à prix modique. En fait, ce contexte restreint les possibilités et pourrait devoir être modifié. Comme le soutient Makuch (1986) :

> *Il est important que ceux qui établissent les politiques réévaluent dès maintenant leur conception traditionnelle de la façon dont fonctionne le système actuel pour faire mieux ressortir les rapports entre les politiques fédérales, provinciales et municipales et leurs effets sur l'aménagement urbain et pour faciliter la réforme du processus d'élaboration des politiques urbaines.* (p. 186)

Cette réévaluation du rôle traditionnel des municipalités en matière de politique urbaine entraîne des changements dans le domaine du logement. Les problèmes de logement des années 90 susciteront vraisemblablement l'élargissement des responsabilités municipales dans divers domaines.

«Étant donné que l'aménagement relève en général du secteur privé, les politiques urbaines visent surtout à le régir. Puisque la croissance des villes ne diminuera pas dans un avenir prévisible, un des grands problèmes d'établissement des politiques sera de régir la façon dont l'entreprise privée réalisera cette croissance. Les politiques urbaines et les contrôles juridiques qui servent à l'appliquer doivent tenir compte de ce problème.»
S.M. Makuch, 1986, p.183.

2.2 L'évolution du rôle des municipalités à l'égard des logements à prix modique

Il est rare que les municipalités se soient beaucoup occupées de la prestation directe des logements à prix modique, qui relève traditionnellement des paliers supérieurs de gouvernement. Toutefois, la nature et le genre des compétences municipales ont une influence énorme sur le coût des logements fournis par le secteur privé et les paliers supérieurs de gouvernement.

Les principaux moyens d'action des municipalités sur l'aménagement des terrains et donc sur le parc local de logements ont un caractère réglementaire. Ce sont :

- **les plans directeurs - l'élaboration globale des politiques municipales pour «orienter» le développement;**
- **les contrôles de lotissement - la réglementation concernant la taille des terrains, la viabilisation et les voies de circulation ainsi que les droits d'aménagement;**
- **contrôle du zonage et de l'aménagement (utilisation du sol) - la réglementation de l'utilisation du sol, de la densité d'aménagement et des normes minimales (ou des limites maximales) en ce qui concerne la forme construite;**
- **processus d'approbation de la construction - le processus d'examen qui veille à ce que les plans des bâtiments proposés soient conformes à la réglementation;**
- **processus d'approbation de l'aménagement des terrains - les méthodes par lesquelles la municipalité évalue les demandes**

---

d'aménagement et se prononce à cet égard ainsi que le rythme auquel elle le fait;

- la réglementation concernant les normes minimales - la réglementation sur les normes d'entretien.

C'est par ces moyens que les municipalités influencent l'environnement construit. Ce sont les gouvernements provinciaux qui ont délégué ces pouvoirs aux municipalités, pouvoirs qui dans leur ensemble déterminent leur rôle réglementaire «traditionnel».

Le rôle restreint que jouent les municipalités en matière de logement tient à l'idéologie politique tout autant qu'à des facteurs de compétence et de pouvoir. Les politiciens et fonctionnaires locaux ne sont pas d'ordinaire en faveur de restrictions de la croissance, du développement économique, de la rénovation et de l'expansion de la ville (Magnusson et Sancton, 1983). Cette notion est liée à l'idée que le marché privé est en mesure de fournir des logements pour tous les résidents de la collectivité. Si l'on peut faire appel à l'aide gouvernementale pour la production de logements pendant des crises comme une guerre ou une dépression, la municipalité a généralement pour rôle de faciliter et de promouvoir un investissement sans limite de la part du secteur privé dans le logement.

Avant le milieu des années 60, il n'existait guère d'initiative municipale proactive directe pour la création et la préservation des logements à prix modique. Les quelques cas attestés visaient à aider le gouvernement fédéral, dans l'après-guerre, à stimuler la prestation de logements en banlieue par l'accession à la propriété et dans les villes mêmes au moyen du réaménagement urbain et des ensembles de logements publics. Dans certains cas, les paliers supérieurs de gouvernement ont financé des ensembles de logements publics sur des terrains municipaux.

Les gouvernements locaux ont élargi leur rôle à la fin des années 60 et dans les années 70. Les grandes villes du Canada connaissaient une croissance rapide et les citoyens réclamaient des logements abordables. On a élu des politiciens réformistes en faveur d'une participation gouvernementale plus directe à la prestation de logements. Au palier fédéral, toute une gamme de programmes sans but lucratif et coopératifs ont entraîné la participation des municipalités dans une certaine mesure. Plusieurs villes ont fourni des terrains pour le logement social, à un prix inférieur à la valeur marchande, tandis que d'autres offraient des primes de zonage pour permettre aux formules de financement du logement social de fonctionner sur des terrains coûteux.

Au cours des années 70 et 80, certaines villes ont connu des projets de réaménagement urbain à grande échelle, avec participation directe du gouvernement municipal. Harbourfront à Toronto et False Creek South à

Vancouver comportaient des logements. Les gouvernements municipaux ont entrepris de former des associations avec d'autres gouvernements ainsi qu'entre le secteur public et le secteur privé.

Les années 70 et 80 ont également vu apparaître de nombreuses initiatives liées à l'offre. Plusieurs municipalités ont adopté officiellement des politiques de logement social, des incitations de zonage et des exemptions de l'impôt foncier pour faciliter la production de logements à prix modique. De même, des sociétés municipales de logement se sont constituées dans des villes comme Ottawa, Calgary et Toronto. Dans certaines régions métropolitaines, des sociétés régionales d'habitation, comme la Greater Vancouver Housing Corporation, sont apparues, principalement pour aménager ou gérer des logements sans but lucratif destinés aux familles. Certaines municipalités sont également venues en aide aux associations de personnes présentant des besoins particuliers, telles des handicapés mentaux ou des narcomanes habitant le noyau central des grands centres urbains.

Bon nombre de gouvernements municipaux ont élaboré des règlements sur la conversion en copropriété et la démolition afin de maintenir le parc de logements. Ils ont adopté ou modifié des règlements sur les normes d'entretien pour rectifier la mauvaise qualité du parc de logements du noyau central des villes (appartements et maisons de chambres) dans des villes comme Vancouver, Toronto et Regina.

Au cours de cette période, certaines municipalités ont entrepris des changements hiérarchiques, créant des services de planification sociale ou de logement. Dans les petites municipalités, la reclassification des urbanistes en «planificateurs du logement» représente également une initiative dont le but est de préserver ou de produire des logements à prix modique.

Dans leur étude du rôle des municipalités en matière de logement, Carter et McAfee (1990:233) formulent trois modèles de participation municipale au logement social : réaction, facilitation et promotion globale.

a) ***Modèle de réaction.*** Ce sont les paliers supérieurs de gouvernement ou diverses associations sans but lucratif ou coopératives qui sont les moteurs du logement social. La ville traite les demandes, tranche entre les diverses utilisations du sol et procède à une inspection pour s'assurer du respect des normes.

b) ***Modèle de facilitation.*** La ville continue à réagir à des initiatives venues d'ailleurs, mais en outre, elle facilite activement le logement hors-marché en fournissant des terrains ou des subventions, appuie ou même dépose des demandes de rezonage, accélère le traitement des permis et intervient auprès des paliers

supérieurs de gouvernement pour demander des fonds si les commanditaires sont des sociétés privées sans but lucratif ou des coopératives.

c) ***Modèle de promotion globale.*** La ville ajoute la conception de l'emplacement, la mise en oeuvre des ensembles et la gestion permanente aux activités énumérées ci-dessus. Elle contrôle directement les initiatives de logement social.

Ces modèles sont utiles pour l'étude des options fondamentales et aussi de l'évolution du rôle des municipalités qui est passé d'une réaction passive aux politiques des paliers supérieurs de gouvernement à une fonction plus active, voire globale. Néanmoins, l'augmentation de l'activité ne se restreint pas au logement social.

2.3 Facteurs contribuant à l'apparition d'un nouveau rôle pour les municipalités en matière de logement

Le début des années 80 a été marqué par d'énormes changements économiques, politiques et culturels pour les gouvernements, les entreprises et les citoyens. Pendant cette période de récession, on a vu apparaître peu d'initiativiies municipales en vue de la création et de la préservation des logements à prix modique. Les nouvelles initiatives fédérales comprenaient des efforts en vue de stimuler le marché de la propriété, notamment le Programme canadien d'encouragement à la propriété.

Après le repli qui s'étend du début au milieu des années 80 et la restructuration économique qui l'a accompagné, le rôle des municipalités en matière de logement a commencé d'évoluer. Cette phase se poursuit toujours. Dans certaines parties du pays, notamment à Toronto et à Vancouver, l'économie était en pleine expansion, il y avait des problèmes d'abordabilité et de disponibilité des logements et le nombre des sans-abris a augmenté. Ailleurs, la relance économique ne s'est jamais produite ou a connu un rythme de beaucoup inférieur aux prévisions. Dans d'autres régions encore, comme en Saskatchewan, l'économie a poursuivi sa baisse, à un rythme inférieur à celui du début des années 80. Les villes où l'économie était en croissance rapide ont assisté à l'apparition de nombreuses initiatives novatrices en matière de logement.

Les relations intergouvernementales constituent un autre facteur important de l'évolution du rôle des municipalités. En 1986, le transfert de l'application de la plupart des programmes de logement sans but lucratif du gouvernement fédéral aux gouvernements provinciaux a été source d'incertitude pour de nombreuses municipalités quant à l'avenir de ces programmes. La diminution des fonds consacrés par les gouvernements fédéral et provinciaux aux programmes de logement sans but lucratif, de coopératives d'habitation et de

remise en état force les municipalités à mettre en place des initiatives novatrices quant à la création et à la préservation de logements à prix modique, bien qu'elles n'aient pas les moyens financiers de combler cette lacune.

Par leur planification, les provinces contribuent également beaucoup à l'évolution du rôle des municipalités. La *Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement* (1989) de l'Ontario en est un bon exemple. Faisant suite à de nombreuses années d'entretiens entre les représentants de la province et de la municipalité, cette déclaration de principes explique comment les organisme d'aménagement (y compris les municipalités) doivent aborder les questions de logement en Ontario. Le gouvernement provincial vise à accroître constamment l'importance des municipalités en matière de création et de préservation de logements à prix modique. Il a adopté une loi obligatoire et mis en place des initiatives gouvernementales obligeant les municipalités à mettre en place de nouvelles procédures administratives et de nouveaux programmes de logement. En exigeant l'intervention des municipalités et *également* en contribuant financièrement et sur le plan organisationnel, le gouvernement ontarien facilite de nombreuses initiatives novatrices touchant la fourniture de terrains, les processus d'approbation des aménagements, les types de logement, l'intensification résidentielle et de nouveaux mécanismes financiers.

Un autre facteur clé de l'apparition du rôle moderne des municipalités en matière de logement est un nouvel esprit d'entreprise qui pousse à réclamer la réforme de la réglementation. Bien que l'idée de réforme de la réglementation ait suscité un certain intérêt à la fin des années 70 et dans les années 80 (voir, par exemple, SCHL 1986), les citoyens, les universitaires, les constructeurs, les défenseurs des citoyens et tous les paliers de gouvernement ont compris seulement au cours des dernières années les énormes répercussions des procédures réglementaires sur le coût du logement. Cette réglementation touche les normes d'aménagement des terrains, les procédés d'approbation d'aménagement et de construction et les procédures d'inspection. Une initiative intéressante risque de susciter de nouvelles activités municipales dans ce domaine; il s'agit d'ACT (Abordabilité et Choix Toujours). Cette initiative est parrainée et mise en oeuvre par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. On a mis de l'avant toute une gamme d'idées visant à améliorer la réglementation et les procédures touchant la production de logements. Selon une brochure à propos d'ACT (1989) :

[traduction]

> *le but de la réforme de la réglementation est de rendre les logements plus abordables et d'améliorer l'utilisation des logements existants.*

> *La réforme réglementaire peut également ouvrir la voie à des façons novatrices d'aborder la conception et la construction des maisons ainsi que l'aménagement communautaire -- des démarches qui permettront de répondre mieux, et à meilleur coût, aux besoins en matière de logement.*

En résumé, le rôle traditionnel des municipalités pour la création et la préservation de logements à prix modique se modifie. Dans beaucoup de régions du pays, les municipalités ne se contentent plus de réglementer les activités du secteur privé ni de s'en remettre aux paliers supérieurs de gouvernement pour fournir des logements subventionnés à certains secteurs de la société. Au lieu de se borner surtout à l'utilisation de leurs pouvoirs de réglementation, les municipalités ont commencé à s'occuper d'aide à la prestation du logement social, de participation aux grands projets de réaménagement urbain, de création de sociétés municipales de logement sans but lucratif, d'élaboration de politiques en matière de logement social, de logements pour les personnes qui ont des besoins spéciaux et de réglementer la conversion en copropriété et la démolition.

En conclusion de leur étude du rôle des municipalités en matière de logement, Carter et McAfee traitent des orientations futures de l'activité municipale dans ce domaine. Ces nouvelles orientations comprennent :

- tenter de faire modifier les lois afin de définir les rôles et les fonctions du gouvernement local;
- redéfinir les associations avec les paliers supérieurs de gouvernement;
- combattre le syndrome PDMC (pas dans ma cour);
- établir des associations avec le tiers secteur et l'entreprise privée;
- revoir et rationaliser les normes de zonage et de construction;
- assurer la coordination et des services éducatifs en matière de logement.

Comme l'a révélé notre enquête sur les initiatives municipales actuelles en matière de logement, bon nombre de municipalités canadiennes ont déjà mis en oeuvre une partie importante de cette gamme d'activités.

3. REVUE DES INITIATIVES MUNICIPALES ACTUELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le présent chapitre passe en revue les renseignements recueillis sur les initiatives des municipalités canadiennes en matière de logements à prix modique. Nous présentons une typologie des catégories d'initiatives comme principe organisateur. Nous donnons ensuite un aperçu des initiatives selon chacune des grandes catégories afin d'illustrer l'étendue et la portée des activités actuelles des municipalités canadiennes en matière de logement et de souligner certains des programmes les plus novateurs. Cet aperçu présente les activités municipales de logement d'une façon générale et examine en particulier les efforts les plus novateurs.

3.1 Catégories d'initiatives municipales

L'enquête sur les initiatives municipales novatrices a tôt fait de révéler que les gouvernements locaux entreprennent une vaste gamme d'activités, depuis l'orientation politique et la représentation jusqu'à des mécanismes nouveaux de financement afin de favoriser la création de nouveaux logements abordables ou de préserver le parc existant à loyer modique. Il serait utile pour les employés municipaux et ceux qui établissent les politiques de disposer d'une façon de classifier la variété potentielle d'activités municipales en matière de logement. Cette typologie aurait un double but : tout d'abord, elle permettrait d'organiser la documentation recueillie sur les initiatives municipales et, en second lieu, elle aiderait à orienter la discussion sur les divers rôles qui s'offrent aux municipalités.

Nous avons élaboré une liste comprenant neuf grandes catégories d'activités municipales en matière de logement en vue d'aider à mettre de l'ordre dans la gamme étendue de possibilités (voir le tableau 1). Les catégories sont fondées sur les mécanismes ou les instruments dont dispose la municipalité pour aider au logement à prix modique. Ces catégories ont été élaborées à partir d'une revue des ouvrages américains et canadiens sur le rôle des gouvernements locaux en matière de logement (voir les deux bibliographies de la partie III) et complétées à partir des initiatives canadiennes dégagées par l'étude. La liste comprend des éléments qu'on pourrait considérer comme faisant partie du rôle traditionnel des municipalités de même que des options plus novatrices.

D'autres systèmes utiles sont possibles. Par exemple, Carter et McAfee (1990) classent les initiatives municipales selon leur effet sur *l'offre* ou la

demande de logements ou selon qu'elles utilisent des «carottes» (mesures incitatives telles des prêts et le report de l'impôt foncier) ou des «bâtons» (sanctions sous forme de règlements et de droits).

Les neuf catégories utilisées ici constituent une structure permettant d'examiner la multiplicité des mesures concrètes qu'un gouvernement municipal peut adopter pour résoudre ses problèmes de logement. Il s'agit d'une première approche, qui n'est bien sûr que provisoire. Il serait également utile de dresser la liste des options appartenant à chaque catégorie, de concevoir des sous-catégories et, au besoin, de réviser ces catégories à la lumière des nouveaux renseignements disponibles. La présente étude a pour but de dégager les activités novatrices actuellement appliquées par les municipalités canadiennes; c'est pourquoi elle ne traite pas de toute la gamme des options possibles.

Tableau 1

Catégories d'initiatives municipales en matière de logements à prix modique

1. Orientation politique et représentation
2. Urbanisme et lignes de conduite
3. Réglementation : Normes et zonage
4. Réglementation : Méthode
5. Organisation
6. Terrains et bâtiments
7. Financement
8. Impôts et droits
9. Information et services connexes

Voici une brève description des neuf catégories, illustrée d'exemples.

1. *Orientation politique et représentation* : il s'agit ici d'une gamme étendue d'actions municipales visant à inciter, favoriser ou stimuler la création ou la préservation de logements abordables. Ces activités ont pour but de créer l'atmosphère nécessaire aux innovations municipales dans le

domaine du logement. Elles comprennent notamment solliciter la participation d'autrui, élaborer un ordre du jour politique et public en matière de logement et intervenir pour obtenir des changements législatifs portant sur un mandat souhaité en matière de logement. Moins tangibles que d'autres, ces activités comprennent toute la gamme des initiatives que peut entreprendre une municipalité pour faire la preuve d'un engagement politique envers le logement à prix modique. En guise d'exemples, mentionnons les interventions en vue de faire modifier des lois provinciales et la constitution d'associations avec d'autres gouvernements, des groupes privés ou des organismes communautaires.

2. ***Urbanisme et lignes de conduite*** : il s'agit d'options qui aboutissent à la formulation d'énoncés généraux de politique en ce qui concerne l'habitation, l'élaboration et l'application de stratégies en matière de logement et la cueillette d'information en vue de la prise de décisions dans des domaines comme la revue et l'adaptation de programmes ou l'élaboration de nouveaux plans, politiques et programmes. En guise d'exemples, mentionnons les politiques de logement équitables, les études sur le logement locatif ou les appartements secondaires ainsi que les stratégies locales et régionales en matière de logement.

3. ***Réglementation : Normes et zonage*** : cette catégorie s'applique à des décisions municipales qui aboutissent à la révision de la réglementation gouvernementale touchant les terrains et bâtiments dans le but de : réduire le coût de construction ou de rénovation, accroître la capacité de logement des terrains au sein de la municipalité, freiner la perte de logements abordables ou fournir des mesures incitatives pour l'aménagement et la préservation d'installations résidentielles. Les règlements de zonage, les plans d'utilisation du sol, les codes du bâtiment et les règlements sur l'entretien sont les principaux moyens à la disposition d'une municipalité pour réaliser ces objectifs. En guise d'exemples de ce genre d'initiatives, mentionnons : la légalisation des appartements secondaires ou l'inclusion de dispositions concernant la conversion en duplex dans le règlement de zonage; la modification des plans d'utilisation du sol en vue de permettre l'utilisation résidentielle d'autres types de terrains et l'assouplissement des normes de construction en ce qui concerne la rénovation résidentielle.

4. ***Réglementation : Méthode*** : il s'agit ici aussi de réglementation municipale. Appartiennent à cette catégorie les initiatives par lesquelles une municipalité peut faciliter la production et la préservation de logements en éliminant des obstacles et en accélérant le processus municipal d'approbation des aménagements. Ces options portent généralement sur l'obtention de permis d'aménagement et de construction et sur les diverses activités municipales d'inspection des bâtiments. Quelques exemples : l'accélération des demandes d'aménagement pour les logements abordables ou locatifs; reconnaître et éliminer les obstacles que comporte le processus

d'approbation à l'égard des conceptions novatrices; élaborer des processus souples d'approbation de la construction pour la rénovation résidentielle.

5. ***L'organisation*** désigne les initiatives portant sur la création de nouvelles structures hybrides facilitant les processus de coordination, de liaison, de planification réciproque, de financement, de construction et d'entretien. Parmi les options que compte cette catégorie, mentionnons les services du logement, les associations entre le secteur public et le secteur privé et les ententes intergouvernementales.

6. ***Terrains et bâtiments*** : cette catégorie comprend les nombreuses façons qui s'offrent à la municipalité d'agir, ou d'encourager d'autres à agir pour créer, réparer, réutiliser par adaptation ou gérer et entretenir des terrains, des bâtiments ou des matériaux de construction. La municipalité peut fournir des terrains, des bâtiments ou des matériaux pour le logement à prix modique et offrir des mesures incitatives pour que le secteur privé fasse de même. Exemples : banques de terrains municipales, location foncière et diminution du prix des terrains en vue du logement abordable, social ou locatif, et aide à la rénovation sous forme de prêts ou de subventions.

7. ***Financement*** : les initiatives de cette catégorie produisent des fonds, les gèrent ou les utilisent d'une façon nouvelle à l'appui des logements à prix modique. Exemples : paiements pour dérogation aux règlements, utilisation de la caisse municipale de retraite, fonds de logement en fiducie, participation à des coentreprises et prêts garantis par la municipaltés.

8. ***Impôts et droits*** : il s'agit d'une catégorie particulière d'initiatives de financement où les municipalités jouent un rôle important. Pour la promotion du logement abordable, les municipalités utilisent leur pouvoir de lever des fonds au moyen d'impôts ou de contrôler le rythme, la sorte et l'emplacement des aménagements au moyen de mesures d'incitation ou de freinage comme les renonciations, les réductions, les taxes de dénaturation de l'environnement ou d'aménagement. Exemples : report d'impôts, évaluations foncières différentielles, droits de démolition et de conversion et taxes de dénaturation.

9. ***Information et services connexes*** : cette catégorie comprend la cueillette, la tenue, la diffusion et la génération d'information à l'intention du public et des organismes privés et communautaires à l'appui des programmes de logement à prix modique. Cette catégorie comprend également la coordination des services d'information. L'information ou les services peuvent comprendre des données, des politiques, des idées ou des innovations en matière de logement. Mentionnons comme exemples : production et diffusion d'information sur les programmes gouvernementaux de logement, mise en place de registres du logement ou de services de cohabitation et organisation de services aux locataires.

3.2 Aperçu des initiatives municipales actuelles en matière de logement

Il n'y a virtuellement pas de limite à la liste des initiatives novatrices possibles en matière de logement. L'enquête a révélé une grande abondance de combinaisons d'activités intergouvernementales ou relevant du secteur public, du secteur privé ou du tiers secteur et de très nombreuses façons d'utiliser les pouvoirs municipaux nouveaux ou existants pour influencer l'offre et la préservation des logements à prix modique. On trouvera au tableau 2, en guise d'exemple, la démarche choisie par une municipalité à l'égard du logement à prix modique. La stratégie de logement préparée par le service d'urbanisme et d'aménagement de la ville de Mississauga compte 29 éléments illustrant toute une variété d'activités possibles.

Trente-cinq municipalités ont répondu à notre enquête. Il s'agit surtout de municipalités urbaines et de banlieue, mais certaines municipalités régionales ont également répondu. Treize municipalités d'Ontario, dix de Colombie-Britannique, deux du Québec, trois des provinces de l'Atlantique et une ou deux de chacune des autres provinces ou territoires ont répondu. La plupart des municipalités avec lesquelles nous avons communiqué avaient des renseignements à fournir. Toutefois, certaines municipalités, surtout dans le Nord ou dans les parties moins peuplées à l'est ont déclaré se borner à l'application ou à l'administration des programmes fédéraux ou provinciaux.

Il est difficile de déterminer quelles villes ou régions sont les plus actives, puisque nous ne nous sommes pas adressés à toutes les municipalités et que toutes les municipalités n'ont pas répondu à notre enquête. D'ordinaire, les grandes villes ont un plus grand nombre d'initiatives que les petites villes et l'Ontario et le Québec semblent prédominer pour ce qui est du nombre des initiatives.

Bien que plusieurs municipalités aient mis en place un assortiment d'initiatives en matière de logement, comme l'aide aux groupes qui construisent des logements sociaux, la mise sur pied de sociétés municipales de logement sans but lucratif ou la préparation d'études et de rapports sur le logement, certaines d'entre elles ont également mis en place des activités (consignées dans les feuilles de renseignements) qui se distinguent par un caractère neuf et expérimental. C'est pourquoi, bien que nous ayons tenté de noter les difficultés auxquelles ont fait face les municipalités, il est souvent trop tôt pour dégager les problèmes. S'il y a lieu, ces renseignements sont donnés dans les feuilles de renseignements pour l'information des autres municipalités.

Dans la plupart des cas, les feuilles de renseignements portent sur des initiatives qui datent d'au plus deux ans. L'augmentation récente de l'activité des municipalités en matière de logement n'est pas imprévue, surtout dans les régions urbaines qui connaissent une croissance rapide et une pénurie de logements abordables. McKay (1989) retrace le cycle de vie des problèmes récurrents de logement dans une municipalité de Colombie-Britannique et explique l'évolution des politiques en réponse à ces problèmes. Elle a constaté que la génération et l'application de nouvelles idées au palier municipal sont beaucoup plus grandes lorsqu'il y a crise du logement.

Voici une brève revue des activités de logement des municipalités canadiennes, d'après les neuf catégories exposées au tableau 1. Le cas échéant, nous renvoyons à la feuille de renseignements pertinente de la partie II.

Tableau 2

Mesures proposées dans la stratégie du logement de Mississauga

1. Adopter comme but d'assurer et de faciliter la production d'une variété de sortes de logements abordables.
2. Établir des cibles annuelles de production de logements.
3. Élaborer un système de contrôle pour l'aménagement résidentiel.
4. Élaborer des politiques pour le logement des personnes qui ont des besoins spéciaux et pour les densités d'utilisation du sol.
5. Revoir toutes les désignations d'utilisation du sol.
6. Prévoir des primes de densité et des transferts de droits d'aménagement en échange de l'aménagement de logements abordables.
7. Créer le poste de coordonnateur du logement.
8. Demander des propositions de projets de démonstration de solutions de rechange en matière de logement abordable.
9. Annoncer et promouvoir les programmes gouvernementaux de logement.
10. Demander aux gouvernements fédéral et provincial de faire participer Mississauga aux projets futurs de démonstration en matière de logement abordable.
11. Intervenir auprès des gouvernements provincial et fédéral en faveur de programmes d'aide aux acheteurs d'une première maison.
12. Exiger des terrains ou de l'argent pour le logement locatif sans but lucratif comme condition d'approbation de lotissements résidentiels privés.
13. Éliminer les droits de lotissement pour le logement locatif sans but lucratif et réduire les droits sur les autres lotissements.
14. Mettre en place une politique de priorité au logement pour l'approbation des aménagements.
15. Demander à la région avoisinante de Peel d'éliminer les droits de lotissement.
16. Demander un inventaire provincial et fédéral des terrains excédentaires en vue de trouver des emplacements appropriés aux logements sans but lucratif.
17. Revoir les normes de conception urbaine pour permettre la production de logements abordables.
18. Mettre sur pied un comité consultatif des normes d'aménagement pour étudier les propositions de modification des normes.
19. Procéder à l'inventaire des emplacements qui pourraient être mis à la disposition des groupes de logement sans but lucratif.
20. Mettre en place un fonds de roulement de 2 millions de dollars pour aider les sociétés sans but lucratif à prendre des options sur des emplacements et à planifier et à concevoir les logements.
21. Formuler et mener une campagne de sensibilisation au logement afin d'accroître l'acceptation par le public de diverses formes de logement et d'encourager les promoteurs à fournir des logements.
22. Adopter, en même temps que le district régional, une disposition concernant la «juste part» pour le logement abordable.
23. Entreprendre l'étude d'un projet pilote d'intensification.
24. Formuler une démarche pour informer les paliers supérieurs de gouvernement des besoins en matière de logement et

informer les fonctionnaires municipaux des nouvelles initiatives entreprises par d'autres paliers de gouvernement.

25. Étudier les options de rezonage pour augmenter le nombre de logements.

26. Reconnaître les emplacements susceptibles d'être aménagés ou réaménagés.

27. Demander à la province d'éliminer graduellement le contrôle des loyers à titre d'essai.

28. Demander à la province d'étudier la possibilité de modifier la Loi sur l'aménagement du territoire afin de permettre le zonage pour l'aménagement de logements locatifs.

29. Demander à la province d'abolir la Loi sur la protection du logement locatif et de la remplacer par des mesures moins restrictives.

Source : Mississauga, City of Mississauga Official Plan Review: Housing Strategy, 1988.

A. Orientation politique et représentation

Notre lettre de demande définissait les initiatives municipales novatrices d'une façon qui ne tenait guère compte de l'orientation politique et de la représentation, non plus que de la planification et de l'élaboration des politiques. C'est pourquoi les répondants ont rarement parlé d'activités du premier type, bien qu'ils aient mentionné les activités du deuxième type, soit la planification et l'élaboration des politiques. (Ces initiatives sont traitées à la section suivante). Des preuves de leadership politique ont été fournies indirectement, soit le total des activités municipales en matière de logement. Certaines municipalités se sont engagées depuis longtemps à jouer un rôle actif à l'égard des politiques de logement, tandis que d'autres continuent de s'en remettre aux paliers supérieurs de gouvernement. D'après les entretiens assez restreints que nous avons eus avec les fonctionnaires municipaux tout au long de l'étude, il semble que les municipalités continuent de jouer un rôle de représentation, surtout en vue de l'amélioration des programmes provinciaux et fédéraux de logement.

B. Urbanisme et lignes de conduite

L'enquête révèle que l'activité municipale d'urbanisme et d'élaboration de lignes de conduite comporte généralement trois grands types d'activités : réaliser des études et formuler des recommandations; élaborer des plans et des politiques de logement au palier local; préparer des stratégies globales en matière de logement.

Beaucoup de municipalités ont répondu à l'enquête en déclarant qu'elles «réalisent des études et formulent des recommandations». Les employés municipaux et les experts-conseils procèdent à des études sur divers sujets, dont le logement locatif, les appartements secondaires, le logement abordable, les maisons de chambres, l'intensification de l'utilisation des terrains résidentiels et les droits de raccordement. Les études prennent diverses formes, documents de discussion, groupes de travail, comités consultatifs, rapports au conseil municipal et revues de projet de démonstration.

Quatorze des municipalités ayant répondu à l'enquête ont fait état d'une étude ou d'une revue quelconque. Par exemple, une municipalité signale que les études suivantes sont en cours ou terminées: une étude régionale sur le logement locatif; un document de discussion global sur le logement; un rapport en quatre parties sur le logement abordable (en 1989); une étude des appartements illégaux (en 1988); un rapport d'un groupe de travail sur le logement (1985).

Bon nombre des études et des plans portent sur un seul volet du logement, comme les appartements secondaires. Une étude particulièrement novatrice de

ce genre est le Neighbours Pilot Project de Toronto (voir la feuille de renseignements). Ce projet de recherche à caractère unique vise à découvrir la meilleure façon pour la ville de favoriser le programme de conversion en logements locatifs du gouvernement provincial. La recherche a pour objet de faire l'essai de diverses démarches de promotion de la conversion des maisons unifamiliales et de reconnaître les obstacles auxquels font face les propriétaires dans les quartiers cibles.

Bien que la planification et les lignes de conduite en matière de logement aient rarement eu un caractère global par le passé, cette situation se modifie de plus en plus. En Ontario, une bonne partie des activités récentes d'élaboration des politiques constitue la réaction à un énoncé récent de la politique provinciale en matière de logement. Les activités municipales de planification et d'élaboration des politiques en matière de logement en Ontario comprennent les exemples suivants :

- Énoncé et mise à jour en matière de logement de la municipalité d'Etobicoke;
- Stratégie du logement de Mississauga;
- Étude sur la stratégie du logement à Windsor;
- Énoncé en matière de logement dans la Municipalité régionale de Hamilton-Wentworth;
- Énoncé biannuel de politique du logement à Kitchener.

Habiter Montréal (1989) constitue un bon exemple de plan global de logement. Il s'agit d'une politique globale de logement, sur cinq à dix ans, qui expose clairement les rôles des principaux intéressés, les problèmes qui ont donné lieu à la politique, les grands objectifs de la stratégie, les cinq grandes stratégies qui constituent la politique et les trente-six mesures proposées en matière de logement (dont certaines sont déjà en voie d'application). La table des matières constitue un inventaire des initiatives municipales en matière de logement. Le tableau 3 reproduit les grands éléments du plan de logement de Montréal. Chacune des neuf grandes catégories d'initiatives est représentée. On prévoit que cette politique, révisée, sera approuvée par le conseil en 1990. On trouvera à la partie II des feuilles de renseignements sur certaines initiatives de Montréal.

Si l'on commence à trouver des plans globaux en matière de logement, il n'y a guère d'indication de planification régionale dans ce domaine. Les exemples révélés par l'enquête sont une évaluation régionale des besoins en matière de logement à Kitchener et plusieurs efforts faits récemment en Colombie-

Britannique en vue de préparer des stratégies du logement locatif pour la région de Vancouver, la région de la Capitale et d'autres régions.

C. Réglementation : Normes et zonage

La réglementation offre aux municipalités une façon importante d'utiliser leur pouvoir pour faire réviser le logement à prix modique. On considère généralement les normes d'aménagement des terrains et des bâtiments et les règlements de zonage comme exclusionnaires en ce qui concerne le logement à prix modique. Comme on peut le lire dans un rapport de la SCHL intitulé *La réforme de la réglementation et la rationalisation des processus d'approbation comme moyens de favoriser la production de logements abordables* (1986):

> *La plupart des municipalités ont imposé des normes minimales d'aménagement qui dépassent de loin les normes qui seraient nécessaires pour répondre aux besoins fondamentaux de santé, de sécurité et de commodité. Ces normes excessivement élevées visent à assurer une qualité d'aménagement élevée qui aura un effet positif sur les valeurs des propriétés existantes et qui produira des impôts fonciers suffisants pour couvrir le coût des services municipaux.* (p.8)

Abordabilité et Choix toujours (ACT) vise la promotion de cette réforme réglementaire au sein des gouvernements municipaux, tant en ce qui concerne les normes et le zonage qu'en ce qui a trait au processus d'approbation. C'est la preuve qu'on s'intéresse de plus en plus favorablement à de telles initiatives en matière de réglementation.

Tableau 3

Ville de Montréal - Mesures proposées en matière de logement

Mesures d'accession à la propriété individuelle et collective
- Programme d'accession à la propriété
- Programme d'aide à l'achat de leur logement par les locataires
- Aide gouvernementale à l'accession à la propriété
- Programme d'achat-révovation pour les coopératives et OSBL
- Programme d'achat par la SHDM pour cession à des coopératives et à des OSBL

Mesures de soutien à la croissance du parc résidentiel
- Opération Habiter Montréal
- Mise en valeur des terrains vacants
- Création d'un service accéléré aux promoteurs privés et sans but lucratif
- Amélioration du cadre réglementaire
- Développement de la fonction conseil en matière de qualité du logement
- Suivi de l'évolution du parc résidentiel

Mesures d'accroissement du parc de logements sociaux
- Aliénation de terrains et d'immeubles municipaux pour le logement social
- Innovations pour la réalisation de HLM
- Augmentation des unités de supplément au loyer
- Création d'un service municipal d'information et de référence sur le logement
- Fonds de développement de logements à prix abordable
- Programme d'acquisition de maisons de chambres
- Table de concertation

Mesures de préservation et d'amélioration du patrimoine résidentiel
- Programme municipal de subventions à la restauration
- Augmentation du nombre de logements rénovés
- Améliorations au PARCQ
- Accroissement de l'aide à la démolition des hangars
- Procédure relative aux bâtiments barricadés
- Disponibilité d'assurances à taux raisonnable
- Élaboration de normes adaptées aux bâtiments existants
- Sensibilisation au Code du logement
- Promotion de l'entretien préventif

Mesures d'aide au maintien des personnes dans leur milieu
- Planification des équipements et services liés au secteur résidentiel
- Diversité des solutions résidentielles dans les quartiers
- Encouragement au logement partagé
- Intégration des service pour les ménages âgés
- Aide complémentaire aux ressources d'hébergement
- Taxes foncières différées pour les ménages âgés
- Indemnités de déplacement et relogement temporaire pour les chambreurs et locataires lors de rénovations subventionnées
- Allocation au logement lors de rénovations subventionnées
- Compensation dans les cas de démolition de logements

Source : Montréal (1989), Habiter Montréal, p. vi-viii.

Toutefois, l'enquête a révélé qu'il existe peu d'initiatives municipales à caractère aussi global au Canada. L'enquête a plutôt révélé plusieurs municipalités qui ont *l'intention* de revoir et d'améliorer leur cadre réglementaire (dans une plus ou moins grande mesure), notamment Montréal, Richmond, Saskatoon, Mississauga et Kitchener. Un tel examen serait une tâche extrêmement onéreuse.

Ce manque apparent d'initiatives réglementaires est assez déconcertant compte tenu de la portée du potentiel éventuel des activités municipales de ce genre pour la création et la préservation de logements abordables. Dans la présentation de leur étude de deux initiatives réglementaires du gouvernement local à Vancouver, Stanbury et Todd (1990) citent une étude américaine :

> *[traduction]*
> *Il faut surtout accuser [de la pénurie de logements abordables] tout un ensemble de règlements locaux de zonage et d'aménagement du sol qui codifient la décision bien arrêtée de la communauté de ne pas en avoir. Bon nombre d'ordonnances, qui avaient au départ pour but d'ordonner raisonnablement la croissance, constituent maintenant des obstacles à toutes les formes de logements neufs sauf les plus coûteuses* (p. 4).

Cette affirmation, peut-être exagérée, attire l'attention sur l'effet de la réglementation municipale sur l'augmentation du coût de logement et, par voie de conséquence, sur le rôle que la réforme du cadre réglementaire peut jouer pour réduire les coûts du logement.

Mentionnons comme exemples d'initiatives réglementaires influençant les logements à prix modique :

- les primes à la densité à Québec et à Toronto;
- les contrôles de la démolition à Victoria, dans la ville de North Vancouver et à Montréal;
- les règlements anticonversion à Toronto.

D'autres initiatives réglementaires novatrices visent à augmenter la densité ou à créer de nouvelles utilisations résidentielles du sol par la planification de l'utilisation du sol et par le zonage. Par exemple, Vancouver utilise cette démarche pour les initiatives suivantes qui sont décrites dans les feuilles de renseignements.

- Le logement au-dessus des boutiques;
- Le zonage en vue de la diversité des revenus;

- **Nouvelles communautés dans des secteurs industriels.**

Ces initiatives ont toutes pour but d'aménager des logements dans de nouveaux secteurs et ne comportent par conséquent aucune menace pour les quartiers établis. L'enquête n'a pas révélé beaucoup de cas de dispositions permettant des duplex dans des quartiers unifamiliaux, à l'exception du programme de conversion de maisons de la Ville de Victoria (voir la feuille de renseignements). L'initiative de Victoria est intéressante en ce qu'elle ne s'applique qu'aux maisons construites avant 1970, de sorte que la création de nouveaux logements abordables semble un objectif secondaire. Certains responsables des municipalités ont déclaré que l'opposition du quartier aux mesures de logement qui modifient le caractère des quartiers établis constitue un obstacle important à la mise en oeuvre d'initiatives comme les dispositions permettant la transformation en duplex dans les quartiers unifamiliaux.

D. Réglementation : Méthode

Les initiatives de ce type visent à réduire le coût du logement en racourcissant les délais administratifs que comporte le traitement des demandes d'aménagement. De nombreuses associations industrielles insistent depuis des années sur l'importance de l'accélération du processus d'approbation des demandes d'aménagement des terrains et des bâtiments; d'autres commencent maintenant à comprendre la valeur de telles mesures et à reprendre ces idées.

> ***On prétend que des règlements se sont ajoutés à d'autres règlements et que l'industrie doit déployer des efforts coûteux en temps et en argent pour élaborer des propositions et obtenir des approbations d'une multitude d'organismes différents, qui appliquent chacun des règlements qui sont parfois incompatibles avec ceux d'un autre organisme (SCHL, 1986:6).***

L'enquête n'a pas non plus révélé un grand nombre d'initiatives de ce genre. Seulement trois municipalités, soit Surrey, Montréal et Toronto, en font état. Deux de ces initiatives sont traitées dans les feuilles de renseignements : une politique d'accélération du logement locatif à Surrey (C.-B.) et un service de soirée pour les permis de construire pour la rénovation des maisons unifamiliales et bifamiliales à Toronto. Cette dernière initiative tient compte des caractéristiques particulières de la rénovation domiciliaire et adapte le processus d'approbation de l'aménagement aux petits rénovateurs.

E. Organisation

Les municipalités s'intéressent beaucoup aux initiatives organisationnelles. Parmi les initiatives les plus répandues (outre l'aide municipale très fréquente pour l'application des programmes de logement des paliers supérieurs de gouvernement) on compte l'association entre le secteur public et le secteur privé. Les gouvernements locaux introduisent souvent de telles associations dans le but d'obtenir des fonds du secteur privé. En effet, on reconnaît de plus en plus la contribution potentielle du secteur privé aux logements abordables. Cette tendance est déjà manifeste aux États-Unis. Les feuilles de renseignements traitent notamment de deux bons exemples d'initiatives organisationnelles, le VanCity Home Improvement Loan Program, entente peu structurée entre une caisse d'épargne et un programme municipal d'examen des appartements secondaires, de même que le partenariat limité d'Ottawa, initiative qui permet au secteur privé de participer à la mise de fonds pour des ensembles de logements subventionnés. Par leur nature même, ces initiatives sont très variées et prennent diverses formes. La Ville d'Ottawa offre plusieurs exemples d'initiatives de ce genre.

En plus des associations entre le secteur public et le secteur privé, de nombreuses municipalités ont accru leurs services administratifs pour traiter elles-mêmes des questions de logement. L'explication de cette tendance se trouve dans une évaluation récente de la situation contenue dans un rapport du personnel du service d'urbanisme et d'aménagement de Kitchener en date du 9 janvier 1989 :

> [traduction]
>
> *Depuis les politiques fédérales de dégagement... de 1976, les gouvernements provinciaux et municipaux ont assisté à la délégation des pouvoirs en matière de logement par les gouvernements supérieurs aux autorités municipales locales. Cette mesure a permis une plus grande sensibilité dans l'application des programmes gouvernementaux de logement partout dans la province et a rendu les gouvernements municipaux davantage responsables des mesures qu'ils prennent pour résoudre les problèmes d'offre de logements; cependant, elle a eu un effet important sur le rôle du gouvernement local en matière de services de logement.*

Kitchener a procédé à une enquête auprès de toutes les municipalités ontariennes de 40 000 habitants et plus afin d'examiner les modèles organisationnels des activités en matière de logement. On a constaté que Windsor, la région de Peel, Toronto et Ottawa ont des services municipaux de logement. La région métropolitaine de Toronto et la Ville de London comptent des divisions du logement au sein des services municipaux existants. Quatorze

villes de l'Ontario offrent des services en matière de logement à partir des services d'urbanisme et d'aménagement et ont embauché des employés ou des experts-conseils en guise de coordonnateurs du logement. La moitié des municipaliités ontariennes qui ont fait l'objet de l'étude de Kitchener comptent des employés qui s'occupent de logement indépendamment des programmes gouvrnementaux ou des subventions de salaires.

Les diverses structures administratives révélées par l'enquête auprès des municipalités sont :

- un nouveau service du logement et des propriétés à Vancouver;
- un groupe de travail des citoyens sur le logement abordable dans le district de North Vancouver;
- la Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation;
- des sociétés de logement sans but lucratif dans de nombreuses municipalités (dont Calgary, Fredericton, Dartmouth, Halifax, Toronto, Metro Toronto et Ottawa);
- le comité consultatif sur le logement social de Saskatoon (voir la feuille de renseignements);
- le comité de liaison en matière de logement à Terre-Neuve et au Labrador;
- la création du poste de coordonnateur du logement dans de nombreuses municipalités;
- la division du logement de Kitchener;
- le groupe de travail interministériel sur le logement abordable à Toronto;
- la table ronde sur le logement social à Montréal.

L'enquête a également révélé de nouveaux rapports entre les trois paliers de gouvernement dans le cadre de nombreuses initiatives municipales en matière de logement. Outre la liaison plus traditionnelle entre les gouvernements fédéral et local pour l'administration des programmes de logement sans but lucratif, nous assistons à de nouvelles dispositions. Mentionnons particulièrement les accords provinciaux-municipaux en matière de logement en vigueur dans plusieurs municipalités ontariennes, dont Ottawa, Peterborough et Toronto. L'Opération centre-ville de Winnipeg, effort tripartite dont la

ville est un partenaire et non pas uniquement l'administrateur des programmes des gouvernements supérieurs, constitue un exemple antérieur.

On trouve une illustration du rôle que peuvent jouer les gouvernements provinciaux pour établir le fondement des activités municipales de logement dans Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement du gouvernement de l'Ontario. Cette déclaration expose la politique de la province sur les questions de logement par rapport au processus de l'aménagement du territoire et constitue un élément important de la stratégie provinciale en matière de logement. On y expose comment les organismes d'aménagement de l'Ontario doivent aborder les questions de logement au moyen d'instruments comme le plan officiel, les dispositions de zonage et le processus d'approbation de l'aménagement. Les questions à traiter sont :

- l'offre de terrains pour l'aménagement résidentiel;
- le processus d'approbation de l'aménagement du territoire;
- les normes d'utilisation du sol qui réglementent les types de logements;
- l'utilisation efficace du parc existant de bâtiments et de terrains déjà aménagés pour de nouveaux logements.

Dans un délai de cinq ans après la modification de la Loi sur l'aménagement du territoire en fonction de la politique de logement, on s'attend que les municipalités en réflètent l'intention dans leurs documents de planification. Les municipalités où les pressions de croissance sont les plus fortes devront appliquer les modifications dans l'année suivant l'approbation. La déclaration oblige toutes les municipalités, les commissions d'urbanisme, les ministères provinciaux, la Commission des affaires municipales de l'Ontario et les autres organismes à «tenir compte» de la déclaration de politique lorsqu'ils prennent des décisions touchant la planification. Cela ne signifie pas que les directives soient obligatoires. Ceux qui s'y opposent peuvent faire appel à la Commission des affaires municipales de l'Ontario et le gouvernement ne mentionne pas de sanction pour assurer l'application de la politique.

Les objectifs portent sur l'offre de terrains, la viabilisation, le processus de planification, la gamme des densités et le zonage, une cible de 25 % pour le logement abordable, des politiques de concentration et, enfin, le contrôle des cibles. On trouvera à l'annexe B un compte rendu plus détaillé des initiatives récentes de l'Ontario en matière de logement.

On constate de nouveaux rapports entre les groupes communautaires, le tiers secteur et le gouvernement municipal. À Ottawa, deux initiatives de ce genre, l'aide au troisième secteur et les partenariats entre la communauté et la

municipalité pour le logement abordable, sont en cours (voir les feuilles de renseignements). Ces deux efforts constituent une reconnaissance officielle de l'aide que les municipalités offrent d'ordinaire aux groupes de logement communautaire sous forme d'un personnel d'appui et d'autres formes d'aide.

F. Terrains et bâtiments

Depuis les années 1970, les gouvernements locaux utilisent les terrains municipaux à l'appui des ensembles de logement social financés par les programmes de logement des gouvernements supérieurs. Winnipeg, Vancouver, Montréal, Québec, Halifax, Ottawa et d'autres villes contribuent aux programmes de logement social fédéraux-provinciaux de cette façon. L'aide prend souvent la forme de dons de terrains et de réduction du prix des terrains pour les promoteurs de logements sociaux ou sans but lucratif.

Les banques de terrains constituent une autre sorte d'initiative municipale appartenant à cette catégorie. Elles peuvent revêtir diverses formes. Saskatoon dispose depuis plusieurs années d'un programme de banque de terrains pure, bien que celle-ci ait dû réduire ses activités en raison du ralentissement du marché. Il s'agit d'une initiative novatrice qui a permis à la municipalité, par l'entremise de son directeur des terrains, de contrôler la quantité de terrains résidentiels sur le marché et donc de contenir la hausse des prix. On trouve d'autres formes de banques de terrains à Montréal, Vancouver, Red Deer, Prince George et Toronto. Il s'agit de gestion et d'aliénation des terrains municipaux aux fins du logement social ou abordable.

Plusieurs municipalités mettent en oeuvre des initiatives visant à préserver le parc existant de logements à prix modique au moyen de l'aide à la rénovation. Ces initiatives se produisent surtout dans des villes comme Montréal, Québec et Winnipeg où il existe un parc important de vieux logements locatifs. Dans plusieurs cas, les programmes municipaux de rénovation sont conjugués aux programmes fédéraux ou provinciaux, soit qu'ils utilisent le même mécanisme d'application, soit qu'ils comblent les lacunes. La cessation du Programme fédéral d'aide à la remise en état des logements (PAREL) a eu un effet sur les initiatives de rénovation de Winnipeg, Québec et Montréal.

Deux initiatives novatrices en matière d'aide à la rénovation tiennent compte non seulement des logements, mais aussi des locataires qui les habitent. En plus d'aider les propriétaires de logements et de maisons de chambres à faire des améliorations, Montréal indemnise les chambreurs et locataires qui doivent déménager pendant les rénovations subventionnées. Cette initiative porte le nom d'aide aux locataires. Dans le cadre de l'Opération centre-ville de Winnipeg, le programme d'amélioration et d'entretien des quartiers résidentiels est un programme d'inspection et d'application du Code du bâtiment, mais qui présente une variante particulière. Les services d'inspection et d'application se combinent à des services de soutien social.

Ces initiatives démontrent que la solution d'un problème de logement doit porter à la fois sur les locataires et sur les bâtiments. Ces deux initiatives font l'objet de feuilles de renseignements.

Plusieurs municipalités encouragent l'innovation au moyen de pavillons-jardins. Il existe des projets de démonstration à Fredericton et dans la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton. Nous présentons une feuille de renseignements pour l'initiative d'Ottawa-Carleton, appelée Projet pilote de logements mobiles pour personnes âgées. Puisqu'il s'agit de d'un projet pilote, les deux municipalités se sont contentées de modifier les règlements de zonage au cas par cas, sans prévoir globalement les pavillons-jardins dans les quartiers composés de maisons unifamiliales.

G. Financement

La catégorie des associations entre le secteur public et le secteur privé comprend plusieurs activités qui relèvent également de la catégorie du financement. Les initiatives financières et organisationnelles permettent d'aborder le logement à prix modique d'une façon créatrice et novatrice. Les deux types d'initiatives utilisent de nouvelles ressources pour le logement et permettent à la municipalité d'accomplir davantage avec ses ressources limitées.

Les initiatives de financement étudiées ici constituent des façons nouvelles d'obtenir, de gérer et de dépenser des fonds. Ce sont :

- un fonds de financement de transition à Toronto;
- un programme de prêts pour la conversion au centre-ville à Kingston;
- un régime modifié de location viagère à Ottawa;
- une caisse de réserve pour le logement abordable à Richmond.

H. Impôts et droits

Nous n'avons guère constaté de cas où les pouvoirs de taxation foncière des municipalités servent de mécanisme pour la promotion du logement abordable. En effet, deux facteurs entravent le recours à cette technique : l'absence d'une assiette suffisante pour l'impôt foncier et la crainte de hausser les taxes. Comme le signalent Carter et McAfee (1990) :

[traduction]

> *le manque de fonds dans les municipalités pourrait bien découler tout autant du fait qu'on ne veut pas hausser les taxes en général que du problème d'assiette. Les impôts fonciers sont particulièrement impopulaires... Les impôts locaux ne sauraient être utilisés en vue de la redistribution du revenu, car on assisterait alors à l'exode des contribuables vers les municipalités où les impôts sont moins élevés (p. 239).*

Certes, les municipalités ont de la difficulté à hausser les impôts, mais elles peuvent utiliser une solution de rechange, soit la renonciation ou la remise. Nous avons rencontré qu'une seule initiative de ce genre (voir la feuille de renseignements); il s'agit d'un programme de remise de taxes de Montréal, appelé programme d'aide à l'accession à la propriété (voir la feuille de renseignements). Ce programme offre aux acheteurs de maisons neuves un crédit décroissant d'impôt municipal pour cinq ans, jusqu'à un maximum de 5 000 $. Depuis un certain temps, plusieurs provinces et municipalités accordent aux citoyens âgés un traitement particulier en ce qui concerne l'impôt foncier. En Colombie-Britannique, une subvention spéciale est offerte aux propriétaire de 65 ans et plus, mais il s'agit d'un programme provincial appliqué au moyen du système municipal d'impôt foncier.

L'imposition de droits divers semblerait présenter plus de potentiel que l'impôt foncier comme nouvelle source de recettes pour les municipalités. Par exemple, on peut exiger des droits à l'égard de certains types d'aménagement commercial qui créent un besoin parallèle de logements abordables. À Whistler, on impose des frais pour le logement des employés aux appartements en copropriété, aux hôtels et aux autres aménagements commerciaux en vue de produire des logements abordables (voir la feuille de renseignements). On utilise également des droits comme mesure incitative à l'égard de certains types de logements à prix modique en renonçant aux droits applicables aux permis ou à d'autres droits, ou en les réduisant. L'enquête a révélé deux exemples de renonciation aux droits ou de réduction de ceux-ci. La Ville de Winnipeg réduit certains droits de permis ou y renonce pour le logement social ainsi que pour les groupes sans but lucratif ou communautaires, comme Habitat for Humanity; quant à la Ville de Vancouver, elle réduit les droits d'inspection pour les appartements secondaires dans des quartiers destinés aux maisons unifamiliales où ces appartements sont autorisés.

I. Information et services connexes

Les municipalités, surtout en Ontario, offrent une abondance d'information sur le logement et les services connexes. Ces initiatives se fondent d'ordinaire sur le principe que les locataires ont besoin de renseignements pour trouver

un logement disponible et approprié, bien qu'il y ait certaines variantes. Les exemples comprennent notamment :

- une base de données sur les logements locatifs à Kitchener;
- un service de cohabitation à Montréal, Ottawa et Toronto;
- un service municipal d'information et de consultation à Montréal;
- un registre des logements et un service de consultation à Saskatoon;
- une liste d'attente et un registre des logements à Kitchener;
- des conseils pour la construction de maisons unifamiliales susceptibles de transformation à London.

Les feuilles de renseignements traitent du bureau d'enregistrement des logements et du service régional d'information sur le logement d'Ottawa-Carleton ainsi que du programme de cohabitation du grand Toronto.

3.3 Résumé

En résumé, la plupart des activités municipales de logement révélées par l'enquête sur les municipalités appartiennent à l'une des quatre catégories suivantes :

- urbanisme et lignes de conduite;
- organisation;
- terrains et bâtiments;
- information et services connexes.

La plupart des initiatives traitées dans les feuilles de renseignements portent sur l'organisation ainsi que sur les terrains et bâtiments.

L'urbanisme et les lignes de conduite en matière de logement ont toujours été une composante clé de l'activité municipale dans le domaine du logement. Toutefois, l'évolution récente des marchés du logement semble avoir accéléré le rythme, augmenté la quantité et élargi la portée des efforts d'urbanisme et d'élaboration de lignes de conduite. Les municipalités utilisent également souvent des initiatives organisationnelles, depuis l'embauche de nouveaux employés jusqu'à la participation des associations entre le secteur public et le secteur privé, en vue de s'attaquer au problème de l'abordabilité du

logement. L'association entre le secteur public et le secteur privé constitue un véhicule novateur qui permet aux municipalités d'avoir accès à des fonds privés pour réaliser des objectifs publics. L'aide directe sous forme de dons de terrains ou de réductions de prix, ainsi que la préservation du parc existant de logements par des subventions à la rénovation sont deux sortes importantes d'activité municipale. Les initiatives visant à fournir des renseignements et des services connexes pour faciliter la coordination entre les locataires éventuels et des logements suffisants et abordables constituent une autre forme d'aide fréquemment rencontrée dans l'enquête.

Les municipalités utilisent des initiatives financières pour réaliser leurs objectifs en matière de logement abordable, mais un peu moins souvent que les quatre types d'initiatives mentionnés ci-dessus. Il est décevant de constater le peu d'initiatives municipales en matière de réglementation, en ce qui concerne tant le zonage et les normes que l'accélération des divers processus d'approbation. C'est là l'une des plus importantes conclusions de l'étude. On considère d'ordinaire que ce sont les initiatives en matière de réglementation qui offrent le plus de possibilités d'action aux municipalités; bien que les municipalités semblent conscientes de ce fait, elles n'ont pour la plupart pas abordé ce domaine. La catégorie impôts et droits ne semble pas non plus très utilisée à l'appui du logement à prix modique. Les conseils municipaux craignent généralement les augmentations d'impôts; l'imposition de droits ou la renonciation à ceux-ci pourrait offrir un meilleur potentiel. Enfin, la portée restreinte de notre enquête ne nous permet guère de traiter de l'étendue et de la nature des activités municipales d'orientation politique et de représentation.

3.4 Perspectives d'avenir quant au rôle des municipalités en matière de logement à prix modique

Quelles sont les perspectives d'une activité accrue et plus efficace des municipalités quant à la création et à l'entretien de logements à prix modique? L'enquête révèle que de nombreuses municipalités canadiennes sont passées directement à l'action sur divers fronts et ont utilisé de façon créatrice les ressources dont elles disposent pour élaborer des solutions locales et novatrices aux besoins locaux en matière de logements à prix modique.

D'autres municipalités continuent d'appliquer des mesures plus traditionnelles à l'appui du logement à prix modique. Il y a diverses conceptions de ce qu'est le rôle des municipalités et de ce qu'il devrait être. Il existe également une gamme étendue de méthodes permettant de réaliser les objectifs locaux en matière de logement.

[traduction]
«Les municipalités doivent adopter tout un spectre de rôles pour réagir à la diversité des besoins et il faut définir plus clairement le rôle et les fonctions des municipalités, peut-être même les développer, pour faire face à ce processus... L'engagement politique est encore plus important -- c'est le seul ingrédient nécessaire au succès de n'importe quel rôle. Un tel engagement permettra de mettre à l'essai de nouvelles orientations et de créer de nouvelles initiatives en vue de répondre aux besoins actuels et futurs des personnes à faible revenu et des sans-abris en matière de logement.»
-- T. Carter et A. McAfee, 1990, p. 260.

Outre les contraintes traditionnelles touchant les finances et les compétences, la question épineuse de l'engagement politique restreint la participation des municipalités à la création de logements à prix modique. Le chauvinisme qui permet aux municipalités d'adapter leur programme de façon novatrice aux besoins locaux entraîne aussi des fluctuations de l'engagement des municipalités et de leur mise en oeuvre d'activités de logement.

L'action des citoyens a poussé les municipalités à adopter des initiatives en matière de logement dans les années 1970. Dans les années 1990, l'action des citoyens prendra peut-être surtout la forme de «pas dans ma cour» (PDMC). L'inaction des municipalités, particulièrement dans le domaine de la réglementation et du zonage, peut être liée aux attitudes des quartiers vis-à-vis du changement. Souvent, les citoyens ne veulent pas voir augmenter le nombre de gens et de voitures dans leur quartier et ils réussissent de mieux en mieux à exercer des pressions sur les politiciens pour empêcher le changement. Les conseils municipaux sont particulièrement sensibles à ce type d'action des citoyens. Même si de nombreux mécanismes novateurs s'offrent aux municipalités, les attitudes du public, comme le syndrome PDMC, font obstacle.

[traduction]

Dans presque chaque grande ville du Canada, on peut signaler plusieurs cas où des projets ont été stoppés ou placés dans des endroits qui laissent à désirer en raison de la réaction des groupes de résidents. Souvent, cette réaction du public n'est pas justifiée. Combattre la résistance injustifiée de la communauté ou la vaincre peut être un rôle très efficace pour les municipalités. (Carter et McAfee, 1990:243)

Pour la mise en place d'initiatives municipales novatrices, il est important que la municipalité soit politiquement engagée et joue un rôle de premier plan dans le domaine du logement abordable, ce qui encourage l'expérimentation chez les fonctionnaires, les groupes communautaires et le secteur privé.

Pour jouer un rôle plus efficace en matière de logement, les gouvernements municipaux doivent faire face à la question du syndrome PDMC. L'éducation du public constitue une démarche possible. L'initiative ACT (Abordabilité et Choix Toujours) soutient :

> *qu'un vaste programme d'information bien planifié s'impose pour que le public soit mieux informé des nouveaux types de logement, formes d'habitation et modes d'occupation existants, ainsi que de leurs rapports avec les besoins de la collectivité en matière de logement. La complexité des problèmes liés au logement et au développement foncier laisse penser qu'on ne peut attendre de bons résultats d'une campagne unique et ostentatoire conçue pour résoudre les problèmes, réels ou supposés, associés à la construction d'habitations originales. Ce qu'il faut, c'est une opération d'information de plus ou moins longue durée, pour faire comprendre au public que ces habitations constituent des formules à caractère communautaire, conçues pour répondre aux besoins de la population. (ACT, 1989:66)*

Les associations, le leadership, l'appui, les lois et le financement sont des moyens par lesquels les paliers supérieurs de gouvernement contribuent à l'activité des municipalités à l'appui du logement à prix modique. On a reconnu à l'Ontario une vision et un leadership tenaces qui ont produit un nombre sans précédent de logements abordables. La province s'occupe de plus en plus de fournir des logements et de stimuler les municipalités à faire de même. Une étroite collaboration entre les paliers de gouvernement est essentielle pour que les municipalités jouent un rôle efficace en matière de logements à prix modique. Les lois provinciales habilitantes sont essentielles à de nombreuses autres initiatives municipales novatrices. Sans le pouvoir de lever des fonds, par exemple au moyen de droits relatifs au coût d'aménagement, ou sans le pouvoir de prendre certaines mesures, les municipalités ne pourront guère jouer un rôle novateur et efficace en matière de logement. Comme l'Ontario en a fait la preuve, les politiques provinciales facilitent beaucoup l'action locale. En outre, tandis que jusqu'à maintenant ce sont les municipalités urbaines et les municipalités de banlieue qui ont pris des initiatives, il faudra un point de vue régional pour régler les problèmes de logement des années 1990, comme la déclaration de principes de l'Ontario le précise bien.

> *«Bien que... ce soient les administrations municipales qui sont le mieux en mesure de connaître les valeurs locales et d'en tenir compte, le système politique canadien ne leur permet pas vraiment de le faire. Les contraintes juridiques et politiques auxquelles sont soumises ces autorités locales signifient que les politiques urbaines du Canada sont en grande partie formulées par les gouvernements fédéral et provinciaux. Si l'on crée des organismes*

> *capables de tenir compte des valeurs locales, il faudra davantage de ressources financières... [et] des pouvoirs législatifs généraux devront être délégués aux municipalités.»*
> B. Makuch, 1986, 188-189.

Carter et McAfee recommandent aux municipalités «d'adopter toute une gamme de rôles» en fonction de la diversité des besoins locaux en matière de logement.

> (traduction)
> *On devrait encourager les gouvernements locaux à entreprendre des mesures plus novatrices et à constituer des associations avec d'autres paliers de gouvernement ainsi qu'avec les secteurs privé et sans but lucratif. Les municipalités connaissent bien les besoins en matière de logement et disposent d'un certain nombre d'outils réglementaires qui peuvent, s'ils sont utilisés à bon escient, être efficaces pour répondre à ces besoins. Mais les municipalités doivent également être prêtes à s'engager davantage, ce qui veut souvent dire des dépenses accrues. L'engagement politique est encore plus important - c'est un ingrédient indispensable à la réussite de n'importe quel rôle. Cet engagement permettra de mettre à l'essai de nouvelles orientations et de créer de nouvelles initiatives en vue de répondre aux besoins actuels et futurs des personnes à faible revenu et des sans-abri (1990:260).*

Il ne faudrait pas sous-estimer la mesure dans laquelle les municipalités canadiennes peuvent contribuer à la création et à l'entretien de logements à prix modique. Comme nous le démontrons ici, les municipalités disposent de nombreuses façons de répondre efficacement aux besoins en matière de logement. Toutefois, nous ne devrions pas sous-estimer la contribution potentielle des gouvernements municipaux. Dans les villes qui comptent une forte concentration de pauvres, de nombreux sans-abri et beaucoup de logements de mauvaise qualité, où le prix des terrains et des maisons est très élevé, où la dynamique du marché entraîne la perte de logements abordables, les gouvernements fédéral et provinciaux, dont l'assiette fiscale est plus importante, doivent également contribuer aux politiques et aux programmes qui finiront par résoudre ces éléments très aigus du problème de logement du Canada.

PARTIE II

FEUILLES DE RENSEIGNEMENTS SUR LES INITIATIVES MUNICIPALES

TABLE DES MATIÈRES

Feuilles de renseignements sur les initiatives municipales

1. **Orientation politique et représentation**
(aucune feuille de renseignements n'a été préparée pour cette catégorie)

2. **Planification et politique**
The Neighbours Pilot Project, Ville de Toronto

3. **Réglementation : Normes et zonage**
House Conversion Program, Ville de Victoria
Housing Above Shops, Ville de Vancouver
Income Mix Zoning, Ville de Vancouver
New Communities in Industrial Areas, Ville de Vancouver
Protection du patrimoine immobilier et caisse d'indemnisation pour les démolitions, Ville de Montréal

4. **Réglementation : Méthodes**
Evening Building Permit Service, Ville de Toronto
Politique d'accélération du logement locatif, District de Surrey (C.-B.)

5. **Organisation**
Associations entre la communauté et la municipalité pour le logement protégé, Ville d'Ottawa
Coentreprises de logement, Ville d'Ottawa
Partenariat limité, Ville d'Ottawa
Opération Habiter Montréal, Ville de Montréal
Social Housing Advisory Committee, Ville de Saskatoon
Aide au troisième secteur, Ville d'ottawa
VanCity Home Improvement Loan Package, Ville de Vancouver
VLC Properties Limited, Ville de Vancouver

6. **Terrains et bâtiments**
Programme d'acquisition, de rénovation et de vente, Ville de Montréal
Core Area Residential Upgrading and Maintenance Program (CARUMP), Ville de Winnipeg
Habitat for Humanity, Ville de Winnipeg
Home Ownership and Maintenance Proogram (HOME), Ville de Winnipeg
Land Bank Program, Ville de Saskatoon
Programme de réduction du prix et de location de terrains, Ville de Montréal

Programme municipal de remise en état des logements, Ville de Québec
Programme municipal de rénovation des maisons de chambres, Ville de Québec
Programme de logements mobiles pour les personnes âgées, Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton
Singles Housing Opportunity Program, Ville de Toronto

7. **Financement**
Affordable Housing Statutory Reserve Fund, Canton de Richmond
Aide aux locataires, Ville de Montréal
Bridge Financing Fund, Région métropolitaine de Toronto
Downtown Conversion Loan Program, Ville de Kingston
Location viagère modifiée, Ville d'Ottawa

8. **Impôts et droits**
Employee Housing Works Charge, Municipalité de Whistler
Programme d'aide à l'accession à la propriété, Ville de Montréal

9. **Information et services connexes**
Homesharing Program, Municipalité métropolitaine de Toronto
Registre de logements, Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton
Service régional d'information sur le logement, Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton

The Neighbours Pilot Project
Ville de Toronto

Catégorie :
Urbanisme et lignes de conduite

Description :
Ce projet étudie et favorise la concentration résidentielle dans trois quartiers de Toronto. On tente de répondre à trois questions fondamentales :

- Quels groupes de personnes, dans quels secteurs géographiques, peuvent le plus facilement être amenés à convertir leur résidence et à louer des locaux?
- Comment la ville peut-elle atteindre ces gens, les renseigner sur les problèmes et les occasions qui se présentent et les aider à cet égard?
- Quels sont les facteurs, sur lesquels la ville a une certaine maîtrise, qui favorisent la création d'un plus grand nombre d'appartements accessoires ou y font obstacle? Quelles modifications devraient être apportées aux normes de logement et aux règlements de zonage pour faciliter la conversion?

Le projet a pour but d'étudier plusieurs hypothèses sur ces questions, d'abord au moyen de cinq grandes initiatives.

1) Des lettres et des renseignements sur les appartements accessoires seront expédiés aux chefs de ménage du quartier 7 qui n'ont pas converti leur maison, les invitant à communiquer avec le service consultatif sur la planification des maisons. Cette démarche étudie la réaction des propriétaires qui habitent dans un quartier où il y a déjà une forte concentration et fait l'essai des lettres comme premier contact.

2) Des présentations officielles, des ateliers et des éléments d'exposition seront utilisés pour atteindre la communauté chinoise du quartier 8. On travaillera avec une population d'immigrants récents et on évaluera les besoins de traduction de même que les divers styles de réunion et la réaction d'un quartier qui présente un taux élevé et de conversion et de déconversion.

3) Enquête téléphonique auprès de personnes qui se sont adressées au service consultatif de planification des maisons pour leur demander ce qu'ils ont décidé de faire, quels sont leurs incitatifs et leurs

obstacles et ce qui pourrait améliorer le processus. L'enquête étudie l'expérience de ceux qui ont pris contact.

4) Une démarche semblable à celle qui est utilisée pour la communauté chinoise, avec en plus une aide plus personnalisée et individuelle, servira à atteindre les propriétaires âgés du quartier 9. On étudiera la réaction des personnes âgées qui auraient de la place en trop et auraient besoin d'un revenu supplémentaire ou d'une autre forme de soutien. On mesurera également la réussite de l'approche individuelle.

5) De courts exposés appuyés de documentation seront utilisés à l'occasion de rencontres avec des courtiers et des agents d'immeuble. On étudiera la réaction de propriétaires, surtout les acheteurs d'une première maison, qui sont référés par un tiers d'après des exposés et une documentation.

Au moment de la rédaction (printemps 1990), ces initiatives sont terminées et sont en voie d'évaluation. D'autres initiatives sont en cours à la suite des évaluations préliminaires.

Organisme responsable :
Service du logement de la Ville de Toronto et ministère du Logement de l'Ontario. Un conseil consultatif, qui se réunit chaque mois, comprend les chefs des services en cause plus des représentants de la province.

Raison d'être :
La Ville de Toronto perd un grand nombre de logements abordables par la conversion, le réaménagement, la démolition de grands immeubles locatifs et la déconversion de petites propriétés occupées par le propriétaire et comportant des logements locatifs. La Ville désire combattre cette tendance en favorisant un usage plus intensif du parc existant par le partage et la conversion des maisons, mais il lui faut se renseigner mieux sur la dynamique et la promotion de la concentration résidentielle. En novembre 1987, le maire Eggleton publiait *Proposals for Housing Action Plan*, et le conseil a adopté des recommandations portant sur trois programmes en mars 1988. Les deux premiers programmes, *Home Sharing* et *The Home Planning Advisory Service*, ont été mis en oeuvre en septembre 1988.

Buts :
Le projet pilote vise la prestation de conseils dans un cadre de quartier sur la cohabitation, l'ajout de logements locatifs (appartements «accessoires» ou «secondaires») et sur la location des logements existants dans les maisons converties. On recevra des commentaires sur les incitatifs et les obstacles à la conversion et on fera l'essai de diverses démarches pour la promotion de la

conversion. Les leçons tirées de cette expérience permettront d'améliorer les activités plus permanentes du service consultatif sur la planification de maisons de la ville qui fournit des renseignements sur le programme provincial de conversion en logements locatifs et aide les propriétaires à convertir leur maison et à louer l'appartement. Le rapport final du projet recommandera un service permanent de conversion pour la ville.

Durée :
De mai 1989 à avril 1991. Le *Neighbours Pilot Project*, qui avait pour but de procéder à des recherches en vue d'améliorer les deux programmes permanents, a commencé par l'embauche d'un coordonnateur en mai 1989. La mise en place du projet a duré du 15 mai au 1er septembre. Les activités ont commencé en septembre 1989. Six mois ont été consacrés à l'expérimentation de diverses façons d'atteindre la communauté dans divers quartiers de la ville et douze mois ont été consacrés aux initiatives de suivi et à l'évaluation. Le projet a été prolongé jusqu'à la fin de mars 1991. Les leçons tirées des initiatives les plus réussies seront utilisées pour la promotion à plus grande échelle de l'intensification de l'habitation.

Coût :
Le budget original était de 296 930 $, dont la ville fournira 112 320 $ en argent et en nature (temps du personnel et coûts de traduction) tandis que la province fournira 184 610 $. Le prolongement du projet a été financé au moyen de 54 000 $ provenant du ministère du Logement de l'Ontario et de services en nature assurés par la ville.

Participation du gouvernement fédéral ou provincial :
Le gouvernement provincial finance le projet à environ 65 %. La province a mis en place un programme pour promouvoir la concentration résidentielle. Le rôle de la ville a consisté à tirer parti de cette occasion et à mettre au point la démarche unique du Neighbours Pilote Project, caractérisée par la sollicitation ou la recherche active.

Problèmes constatés :
Des difficultés d'embauche ont retardé la mise en oeuvre du programme. On n'a pas trouvé de candidats à l'interne dont les antécédents combinaient à la fois l'aménagement de logements et les relations avec la communauté. En outre, la bureaucratie n'était pas bien en mesure de jouer le rôle de représentation.

Nombre de logements aidés ou produits :
L'objet du Neighbours Pilot Project n'est pas de produire un certain nombre de logements. Toutefois, il travaille en étroite collaboration avec le service consultatif de planification de maisons, qui compte maintenant 130 clients qui prévoient louer un logement accessoire. Ces clients ne donneront pas tous

suite à leur intention. Néanmoins, le projet dessert toujours environ 130 clients.

Autres initiatives semblables :
Il y a des services consultatifs de planification de maisons à Windsor et à Ottawa. Wawa (canton de Michipicoten) met sur pied un programme semblable.

Personnes ressources :
Linda Hart ou Jean Yong
Neighbours Pilot Project
Howland House
16 Howland Road
Toronto (Ontario) M4K 2Z4
Tél. : 416/392-0680; télécopieur 416/971-8808

Date : Mai 1990

House Conversion Program
Ville de Victoria

Catégorie :
Réglementation : Normes et zonage

Description :
Le règlement de zonage de la ville de Victoria permet la conversion en duplex de maisons unifamiliales dans les secteurs zonés R1-B (logement unifamilial isolé), pourvu que le logement ait été construit avant 1970. La conversion en logements multiples et en maisons de repos est également permise. À l'heure actuelle, une bonne partie du secteur résidentiel de la ville est zoné R1-B. La conversion en duplex est permise sous réserve d'un certain nombre d'exigences, notamment un stationnement sur les lieux, la taille du bâtiment, l'aménagement paysager et des modifications à l'extérieur. Bien que ce zonage soit en vigueur depuis plusieurs années, les fonctionnaires municipaux n'étaient pas certains que le public soit en général au courant de ces dispositions. En 1990, la ville a décidé de mieux renseigner le public sur les possibilités de conversion en préparant une brochure énonçant la politique et expliquant les exigences. Il est trop tôt pour savoir si la brochure a effectivement réussi à encourager la conversion.

Organisme responsable :
C'est la ville de Victoria qui administre le règlement de zonage.

Raison d'être :
En raison de son âge, Victoria a hérité de grandes maisons antérieures à la Dépression. Depuis l'après-guerre, la ville de Victoria accorde le droit de convertir ces maisons situées dans des zones unifamiliales au moyen du règlement de zonage.

Buts :
Cette politique a un triple but. Tout d'abord, dans une ville en maturation, l'intensification est une façon de faciliter la création de logements supplémentaires dans les quartiers établis. Deuxièmement, la politique constitue une façon de maintenir le caractère de quartiers de maisons unifamiliales, tout en permettant à un parc vieillissant de logements de qualité de s'adapter à l'évolution des conditions socio-économiques. Troisièmement, la politique assure la conservation de l'inventaire considérable de maisons historiques de la ville. On peut constater ce dernier objectif d'après les exigences qui restreignent les modifications de l'extérieur de ces maisons unifamiliales.

Durée :
Les dispositions concernant la transformation en duplex sont apparues dans le premier règlement de zonage de Victoria en 1956. La dernière modification du règlement en ce qui concerne la conversion résidentielle a eu lieu en 1984; c'est alors qu'on a permis des appartements dans les maisons construites avant 1970. Auparavant, la conversion en duplex n'était permise que dans les quartiers unifamiliaux dont les maisons avaient été construites avant 1931.

Coûts :
Selon la ville, cette initiative n'entraîne aucun coût supplémentaire.

Problèmes constatés :
Il pourrait y avoir un problème du fait que la conversion légale en duplex coûte relativement plus cher que la conversion illégale. Il se pourrait donc qu'on aménage des appartements illégaux au lieu de duplex légaux. Le principal obstacle semble être les exigences en matière de stationnement.

Nombre de logements aidés ou produits :
En 1988, 10 % des logements de la ville (environ 3 800 logements) sont situés dans des maisons converties. Selon *A Review of the Rental Housing Shortage in the City of Victoria* (1988), la conversion en duplex pourrait permettre d'aménager jusqu'à 1 500 nouveaux logements.

Autres initiatives semblables :
Le gouvernement ontarien offre des subventions incitatives (maximum 7 000 $) pour la création ou l'ajout de logements locatifs dans des immeubles résidentiels existants. Ce programme, appelé Programme de conversion en logements locatifs, fournit également des renseignements sur le zonage et la conception. London a un programme de modification de zonage et de conseils de conception visant à stimuler la construction de nouvelles maisons unifamiliales destinées à être converties en logements multiples.

Personne ressource :
Len Vopnfjord
Director of Planning
City of Victoria
No. 1 Centennial Square
Victoria, B.C. V8W 1P6
Tél. : 604/385-5711; télécopieur : 604/385-3592

Date : Mai 1990

Housing Above Shops
Ville de Vancouver

Catégorie :
Réglementation : Normes et zonage

Description :
Le conseil municipal a modifié les annexes concernant les districts commerciaux (C-1, C-2 et C-3A) afin d'éliminer les dispositions décourageant l'aménagement de logements au-dessus des magasins de quartier. Antérieurement, la superficie des locaux résidentiels se calculait au taux de 2,5 fois celle des locaux commerciaux. Cette initiative a éliminé cette restriction, de sorte que les locaux résidentiels sont calculés au même taux que les locaux commerciaux. L'utilisation résidentielle est maintenant conditionnelle et non absolue dans ces districts. En effet, les fonctionnaires municipaux estimaient qu'ils devaient conserver un certain contrôle sur la conception et l'habitabilité des logements, puisque de tels emplacements comportent souvent des problèmes de bruit et d'autres difficultés de conception. Les exigences en matière de stationnement n'ont pas été assouplies dans ces quartiers, car les études démontrent qu'on achète toujours des voitures quel que soit l'endroit où l'on habite.

Organisme responsable :
Ville de Vancouver

Raison d'être :
Un rapport du service d'urbanisme intitulé *Vancouver's Hôusing Supply* a signalé que les problèmes de logement de Vancouver pouvaient être attribués, en partie, à une pénurie de capacité de logement (terrains zonés pour les logements). Le problème se posait surtout à l'extérieur du centre-ville, et particulièrement dans les secteurs où la demande est élevée du côté ouest de la ville. L'aménagement de logements au-dessus des boutiques semblait l'une des rares possibilités de construire de nouveaux logements sans démolir de logements existants.

Buts :
Cette initiative a pour but d'accroître la capacité et le choix de logements dans les quartiers existants, de sorte que les nouveaux logements perturbent le moins possible ces quartiers. Un autre but connexe est d'accroître la capacité dans les quartiers adjacents aux transports publics.

Durée :
Les modifications du règlement ont eu lieu en juin 1989.

Coûts :
Aucun.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Aucune.

Problèmes constatés :
On estime que plusieurs des demandes de permis reçues à ce jour pour ce secteur comportent des problèmes importants de conception. Il se peut qu'on engage un expert-conseil pour élaborer des directives appropriées en matière de conception afin de régler ce problème.

Nombre de logements aidés ou produits :
On n'a reçu qu'une dizaine de demandes de permis depuis que les modifications sont en vigueur. La capacité accrue générée par les modifications est d'environ 5 000 logements dans les districts C-2 et 500 logements dans les districts C-1.

Autres initiatives semblables :
Les conseils municipal et métropolitain de Toronto procèdent à des études dans le cadre d'un projet visant à réaménager à de plus fortes densités les artères principales actuelles à faible densité.

Personnes ressources :
John Winsor
Senior Area Planner
City of Vancouver
Planning Department
453 West 12th Avenue
Vancouver, B.C. V5Y 1V4
Tél. : 604/873-7795; télécopieur : 604/873-7064

Patricia French
Senior Urban Designer
City of Vancouver
Planning Department
453 West 12th Avenue
Vancouver, B.C. V5Y 1V4
Tél. : 604/873-7041; télécopieur : 604/873-7045

Date : Mai 1990

Income Mix Zoning
Ville de Vancouver

Catégorie :
Réglementation : Normes et zonage

Description :
Le conseil municipal de Vancouver a adopté une politique selon laquelle, pour chaque grand projet de réaménagement, un minimum de 20 % des logements de densité de base à construire doivent être offerts aux ménages présentant des besoins impérieux de logement (ceux qui dépensent plus de 30 % de leur revenu brut pour un logement approprié). En outre, 50 % de ces logements destinés aux ménages à besoins impérieux doivent être destinés à des ménages ayant de jeunes enfants. La ville désire également que le logement hors-marché soit bien dispersé et intégré dans chaque quartier, tout en reconnaissant que la diversité variera par secteur en fonction des caractéristiques de l'emplacement.

Lorsqu'il rédige le zonage (district global d'aménagement particulier à chaque emplacement) pour les projets de réaménagement), le service d'urbanisme de la ville de Vancouver traduit la politique en exigences concrètes. Sur la rive nord de False Creek, le promoteur de Concord Pacific a convenu de se conformer à la politique en cédant des terrains aériens à la ville à un prix tel que la ville ne serait pas tenue de subventionner des projets pour respecter les prix maximaux des logements fixés par les paliers supérieurs de gouvernement pour le logement social. Puisque la ville sera propriétaire, elle pourra contrôler l'implantation graduelle de l'aménagement hors-marché en respectant les programmes de financement et les affectations de logements.

On a travaillé à des accords juridiques complexes pour assurer que les parcelles aériennes et terrestres soient créées et livrées. Le rezonage des sous-quartiers, sous forme de districts d'aménagement global, tiendra compte de l'exigence concernant les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement dans les règlements et indiquera les emplacements.

Les fonctionnaires municipaux ont travaillé de concert avec les promoteurs des projets pour assurer que l'emplacement des 20 % de logements destinés aux ménages à besoins impérieux soit approprié par rapport à l'ensemble de l'aménagement. Toutefois, les projets en sont à divers stades de développement. Il reste à déterminer le calendrier d'implantation des logements hors-marché et, surtout, à savoir si les programmes gouvernementaux de logements hors-marché seront renforcés de façon à permettre d'atteindre les cibles de diversité de revenu.

Organisme responsable :
Ville de Vancouver, service d'urbanisme et service du logement et des propriétés.

Raison d'être :
À la fin des années 1980, on préparait toute une gamme de projets de réaménagement urbain privés, à grande échelle, pour le centre-ville de Vancouver. Il s'agit du réaménagement de l'emplacement de 204 acres d'Expo 86 sur la rive nord de False Creek (comprenant des terrains terrestres et aquatiques); le réaménagement de Coal Harbour à Burrard Inlet, qui comprend Marathon Lands (82 acres), Bayshore (22 acres) et Escarpment (2 acres), comprenant dans tous les cas des zones terrestres et aquatiques et le réaménagement de l'emplacement Station/Lafarge de 9,19 acres à East False Creek.

En raison de la valeur actuelle des terrains, le marché ne fournit de lui-même des logements que pour les personnes à revenu élevé dans de tels projets. Toutefois, la ville de Vancouver estime qu'il est important que ces nouveaux quartiers du centre-ville comportent une diversité sociale. On a donc établi une politique distincte pour chaque projet, énonçant que 20 % des logements construits devraient être offerts aux ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, dont 50 % à des familles avec des enfants.

Buts :
Créer une diversité sociale dans les aménagements privés à grande échelle (mégaprojets) et contribuer à répondre aux besoins de logement des ménages éprouvant des besoins impérieux, y compris des ménages avec des enfants.

Durée :
Les fonctionnaires municipaux travaillent à cette initiative depuis 1988. Le conseil municipal a adopté des propositions à l'appui de cette initiative en 1989 et en 1988, pour les trois grands projets de réaménagement et leurs emplacements.

Coûts :
La ville a décidé de contribuer 7,50 $ au coût des terrains pour chaque pied carré construisable en vue d'assurer le respect des directives concernant les prix maximaux des logements.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Cette initiative dépend des programmes de logement hors-marché des paliers supérieurs de gouvernement pour l'affectation et le financement des logements.

Problèmes constatés :
Cette initiative a exigé beaucoup de temps et d'efforts de la part des fonctionnaires municipaux.

Puisque cette initiative doit être financée par les programmes de logement hors-marché des paliers supérieurs de gouvernement, il se pose de nombreux problèmes. Il est possible que les divers programmes de logement hors-marché accordent un trop grand nombre de leurs affectations de logement aux mégaprojets, au détriment des autres quartiers de la ville dans le besoin. De même, si les paliers supérieurs de gouvernement n'engagent *pas* de fonds supplémentaires pour les programmes de logement hors-marché, comme ils l'ont déclaré publiquement, il se peut qu'il n'y ait pas suffisamment de fonds pour aménager ces logements au cours de la période de construction des projets. Il est possible que les terrains soient inoccupés pendant plusieurs années avant la construction des logements hors-marché. La ville tente de régler ce problème en négociant avec les promoteurs pour la construction des logements hors-marché, mais cette possibilité reste à déterminer.

Nombre de logements aidés ou produits :
On estime que 1 500 logements hors-marché pour les ménages à besoins impérieux seront peut-être construits à False Creek North, 200 logements à Station/Lafarge à East False Creek et environ 470 logements sur divers terrains de l'emplacement de Coal Harbour.

Autres initiatives semblables :
Bien qu'il y ait de nombreuses politiques traduisant le désir de la diversité de revenu dans les ensembles aménagés par le secteur public ou dans les projets mixtes du secteur public et du secteur privé dans d'autres municipalités canadiennes, il n'existe aucune autre initiative municipale semblable dans le cas des «mégaprojets» du secteur privé. Au palier provincial, la Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement de la province d'Ontario exige que toutes les municipalités et organismes d'aménagement élaborent des politiques distinctes appropriées en matière de planification pour permettre que 25 % des nouveaux logements produits par les nouveaux aménagements résidentiels et par la concentration résidentielle soient des «logements abordables». Toutefois, en Ontario, on définit le logement abordable comme celui qui répond aux besoins de logement des 60 % inférieurs de la répartition de revenu pour une région donnée.

Personnes ressources :

Ian Smith
Planner
Central Area Division
City of Vancouver Planning Department
453 West 12th Avenue
Vancouver, B.C. V5Y 1V4
Tél. : 604/873-7237; télécopieur : 604/873-7045

John Jessup
Manager, Housing Strategy Group
Housing and Properties Department
City of Vancouver
453 West 12th Avenue
Vancouver, B.C. V5Y 1V4
Tél. : 604/873-7620; télécopieur : 604/873-7064

Date : Mai 1990

New Communities in Industrial Areas
Ville de Vancouver

Catégorie :
Réglementation : Normes et zonage

Description :
Cette initiative qui vise la création de nouvelles collectivités dans les zones industrielles est l'une des trois composantes d'une démarche qu'élabore la ville de Vancouver pour accroître la capacité de logement. Les deux autres sont les centres de quartier désignés et le logement au-dessus des boutiques dans les zones commerciales. Cette initiatve découle d'un examen complet de la nature, du rôle et de l'avenir de l'industrie à Vancouver. Cette étude, *Industry in Vancouver* (1989), traitait de certaines conséquences importantes du changement industriel à Vancouver, notamment :

- un excédent croissant de terrains zonés pour l'industrie primaire;
- un manque croissant de concordance entre les règlements de zonage et le genre d'industrie qui risque de demeurer ici ou d'y être attirée;
- une relocalisation graduelle de l'industrie primaire en banlieue.

La transformation de Vancouver de ville industrielle en ville «post-industrielle», l'augmentation de l'investissement dans le bassin du Pacifique et l'évolution des technologies industrielles sont autant de facteurs qui ont donné de l'espace à la ville pour des logements bien nécessaires.

Le service d'urbanisme a identifié des terrains industriels «sous-utilisés» partout dans Vancouver et qui sont disponibles immédiatement pour de nouveaux usages dans de petites zones industrielles isolées où l'industrie primaire diminue et où les possibilités de mouvement des marchandises sont restreintes. Il a également repéré d'autres secteurs industriels qu'on pourrait abandonner un peu plus tard et les secteurs à conserver pour l'usage industriel à long terme. Cette initiative a comme but complémentaire de procéder à des recherches et d'élaborer des recommandations sur la nature et les exigences des utilisations industrielles qu'il est important de conserver dans les limites de Vancouver pour des raisons économiques.

Après avoir repéré les terres industrielles convenant au logement, le service d'urbanisme a élaboré un processus et un programme de travail pour l'établissement de nouvelles collectivités. Ce stade de l'initiative est présentement à l'étude par le conseil municipal. Une décision sur le processus et le programme des travaux sera prise en 1990. Toutefois, dans plusieurs secteurs de la ville, certains terrains industriels déjà repérés

sont en voie de transformation en logements et en services et agréments connexes.

Organisme responsable :
Service d'urbanisme de la ville de Vancouver.

Raison d'être :
Le service d'urbanisme de la ville de Vancouver a récemment examiné la capacité actuelle de logement par secteur de la ville et a comparé ces chiffres à la demande projetée de logements pour les 15 prochaines années. Les résultats ont révélé clairement qu'il faut accroître la capacité de logement pour faire face à la demande actuelle et prévue.

Buts :
Le but principal est d'ajouter une capacité de logement et des choix dans les secteurs où les nouveaux logements perturberont au minimum les collectivités actuelles. Un but connexe est d'assurer que certaines industries ne subissent pas l'effet négatif de ce changement de politique.

Durée :
Depuis 1989.

Coût :
Aucun, sauf le temps des employés du service d'urbanisme.

Participation du gouvernement fédéral ou provincial :
Aucune.

Problèmes constatés :
Une initiative de ce genre exige qu'on comprenne très bien le caractère complexe de l'évolution industrielle et économique aux paliers local et régional. C'est pourquoi il faut beaucoup de temps, de ressources et de savoir-faire pour prévenir les répercussions imprévues. Des estimations de la quantité de terrains industriels nécessaires à court et à long terme sont essentielles à une telle initiative.

Nombre de logements aidés ou produits :
À ce jour, une centaine d'acres de terrains industriels ont été repérés comme susceptibles d'utilisation résidentielle. Ces 100 acres représentent environ 5 % des 2 000 acres de terrains zonés pour l'industrie dans la ville. Environ 26 000 appartements pourraient être construits sur ces terrains.

Autres initiatives semblables :
À notre connaissance, il n'existe aucun autre exemple d'initiative aussi complète.

Personne ressource :
Phil Mondor
Planner
Planning Department
City of Vancouver
453 West 12th Avenue
Vancouver, B.C. V5Y 1V4
Tél. : 604/873-7845; télécopieur : 604/873-7060

Date : Mai 1990

Protection du patrimoine immobilier et caisse d'indemnisation pour les démolitions

Ville de Montréal

Catégorie :
Réglementation : Normes et zonage

Description :
Cette initiative vise à assurer un meilleur contrôle du parc de logements locatifs de Montréal et aussi à générer des ressources financières pour la construction de nouveaux logements abordables.

L'initiative comprend deux volets. Le premier vise à assurer que les logements locatifs ne soient pas perdus en raison de démolitions ou de conversions. En avril 1990, l'ancien règlement sur les démolitions a été remplacé par le Règlement relatif à la protection du patrimoine immobilier, plus développé. Ce règlement régit non seulement la démolition des immeubles résidentiels, tout comme l'ancien règlement, mais aussi la conversion de logements locatifs en copropriété, la transformation de l'usage résidentiel à un usage non résidentiel et la démolition des structures non résidentielles.

Le second volet de cette initiative est la création d'une caisse d'indemnisation en cas de démolition qui a pour but d'indemniser la perte de logements abordables en cas de démolition. Les promoteurs seront tenus de contribuer à cette caisse. Les fonds ainsi recueillis serviront à la construction de logements abordables par le moyen des programmes existants, tels ceux de la Société d'habitation et de développement urbain (SHDM). La contribution à la caisse sera calculée d'après une formule fondée sur la superficie de la nouvelle construction, le maximum étant la valeur de remplacement des logements démolis. Si la démolition est souhaitable en raison de l'état ou de l'emplacement du bâtiment, les projets de reconstruction de moins de 10 000 pieds carrés ne seront pas tenus de contribuer à la caisse.

La ville est en train de mettre en place des mécanismes officiels pour la création de la caisse d'indemnisation des démolitions. La charte de la ville doit être modifiée pour donner effet à ce volet de l'initiative. Entre-temps, les promoteurs désireux de démolir ou de convertir des logements locatifs font des contributions officieuses à un «compte».

Organisme responsable :

Le Module des permis du Service de l'habitation et du développement urbain reçoit et évalue les demandes de démolition, tandis que le Module habitation gérera la caisse d'indemnisation.

Raison d'être :
Montréal dispose d'un parc considérable de vieux logements locatifs et compte un grand nombre de locataires à faible revenu. Puisque la démolition de logements à prix modique ou leur conversion à d'autres usages entraîne de nombreuses conséquences négatives pour les locataires (particulièrement les locataires âgés ou à faible revenu qui n'ont que des ressources restreintes pour se relocaliser), on a mis en place une initiative pour réduire certaines de ces répercussions.

Buts :
Maintenir le parc de logements abordables en décourageant la démolition et la conversion et, si la démolition est souhaitable, en remplaçant les structures démolies par des logements également abordables.

Durée :
Le règlement relatif à la protection du patrimoine immobilier est en vigueur depuis avril 1990. La caisse d'indemnisation pour les démolitions n'a pas encore été officiellement créée.

Coûts :
Les coûts administratifs seront absorbés de façon interne.

Participation du gouvernement fédéral ou provincial :
Aucune.

Problèmes constatés :
Il est encore trop tôt pour constater des problèmes importants.

Nombre de logements aidés ou produits :
Il est trop tôt pour connaître l'effet de cette initiative.

Autres initiatives semblables :
Bien que la plupart des municipalités aient un certain pouvoir de préservation des logements, ce règlement est l'un des plus puissants en vigueur. La combinaison de ce règlement et d'une caisse d'indemnisation des démolitions est unique au Canada. Richmond (C.-B.) a créé une caisse de réserve pour le logement abordable, mais elle est liée au rezonage des terrains et non pas à la démolition ou à la conversion de logements locatifs. La caisse d'indemnisation de démolition est inspirée de l'étude d'initiatives semblables aux États-Unis.

Personne ressource :
Gabriel Deschambault
Service de l'habitation et du développement urbain
Module des permis
810, rue St-Antoine est
Montréal (Québec) H2Y 1A6
Tél. : 514/872-4192; télécopieur : 514/872-3567

Date : Mai 1990

Evening Building Permit Service
Ville de Toronto

Catégorie :
Réglementation : Méthodes

Description :
Le service des bâtiments et inspections offre deux types de services de soir pour les permis de construction. Le premier est offert en trois endroits, au centre-ville, dans le nord et dans l'ouest, une fois par semaine lors de la saison de pointe pour les rénovations domiciliaires (du printemps à l'automne). Ce service porte sur les permis de construction de bâtiments résidentiels à faible densité (maisons uni- et bifamiliales) et sur les permis connexes de plomberie pour les ajouts et les modifications. Dans les cas simples, le permis peut être émis sur-le-champ (dans l'hypothèse que les plans nécessaires ont été fournis) si toutes les autres approbations ont déjà été obtenues ou ne sont pas nécessaires.

On offre également un service de soir sur rendez-vous, un soir par semaine, toute l'année, entre 17 h et 20 h. Ce service ne se restreint pas aux maisons uni- et bifamiliales. Les utilisations résidentielles à forte densité, commerciales ou industrielles, peuvent également être incluses. Ce service permet la délivrance des permis sur-le-champ, mais non la présentation de la demande. Les rendez-vous du soir éliminent les attentes au comptoir.

On demande aux demandeurs de se présenter entre 16 h 30 et 17 h pour s'inscrire. Pour éviter d'avantager ceux qui peuvent se permettre de faire la queue avant l'heure, l'ordre de service est déterminé au hasard.

Les deux types de services sont offerts par des membres de la division de l'examen des plans du service des bâtiments et inspections.

Organisme responsable :
Service des bâtiments et inspections, ville de Toronto.

Raison d'être :
Le service ordinaire de jour pour les permis de construire est offert selon le principe du premier arrivé premier servi, ce qui favorise les promoteurs et les architectes qui sont prêts à envoyer quelqu'un faire la queue. Les propriétaires-occupants sont souvent incapables de venir au centre-ville pendant la journée, surtout s'ils doivent attendre longtemps.

Buts :
L'initiative assure un service commode et juste pour les permis de construction visant les rénovations de maisons uni- et bifamiliales et n'exigeant aucune autre approbation. Elle soulage le système des demandes, puisque le permis peut être émis sur-le-champ.

Durée :
Le programme est en vigueur depuis 1976.

Coûts :
La ville subit des coûts supplémentaires, car les employés sont rémunérés au taux de temps et demi en soirée.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Aucune.

Problèmes constatés :
Le personnel et les clients trouvent parfois que le processus est source de stress. Les clients inexpérimentés ont parfois des attentes irréalistes quant à ce qui peut être accompli sur-le-champ par eux ou par le personnel. Les employés doivent faire face aux frustrations des clients en milieu fermé; ils ne disposent plus des longues procédures qui servent d'ordinaire à distancier ou à diminuer les confrontations.

Nombre de logements aidés ou produits :
En 1989, le service de permis de construction de soir a émis 2 603 permis, représentant une valeur globale de 43,7 millions de dollars. Ce chiffre varie d'une année à l'autre selon les tendances de la rénovation et la conjoncture économique. Les chiffres portent sur le nombre total de permis et non pas sur les seuls logements abordables.

Autres initiatives semblables :
D'autres municipalités de la région métropolitaine de Toronto offrent des services semblables, à des échelles différentes selon la demande.

Personne ressource :
Judy Aizer
Supervisor
Building Permits and Inspections
Toronto City Hall
17th Floor, East Tower
100 Queen St. West
Toronto, Ontario M5H 2N2
Tél. : 416/392-7539; télécopieur : 416/392-0677

Date : Mai 1990

Politique d'accélération du logement locatif
District de Surrey (C.-B.)

Catégorie
Réglementation : Méthodes

Description :
Le conseil municipal de Surrey a adopté une politique destinée à accélérer l'approbation des ensembles de logements collectifs locatifs sans copropriété. L'approbation doit être donnée dans les quatre mois suivant la demande de rezonage ou de permis de construire, bien qu'il n'y ait aucune garantie. Si le rezonage s'impose, le promoteur doit d'abord demander la permission d'utiliser le processus prioritaire. Dans ce cas, un droit de 2 400 $ s'applique. Pour les ensembles qui ont besoin de permis de construction, le droit de demande est le même que le droit ordinaire du permis. Dans les deux cas, le promoteur doit s'engager à enregistrer une servitude restrictive restreignant l'usage de la propriété à la location sans copropriété, en cas d'approbation du projet. Le dossier portera une indication et sera traité en priorité par rapport à tous les autres dossiers à tous les stades du processus municipal d'examen. La municipalité a préparé un bulletin informant le public et les promoteurs de la politique et des procédures. On y trouve des spécimens de lettres d'intention et un exemple de servitude restrictive. On s'attend à ce que le promoteur réponde rapidement aux demandes de renseignements.

Organisme responsable :
Le district de Surrey est responsable de l'élaboration et de l'application de cette initiative. À ce jour, aucun fonctionnaire supplémentaire n'a été nécessaire à cet égard.

Raison d'être :
Surrey participe au programme provincial de subventions incitatives d'aménagement par lequel des municipalités comme Surrey, où le taux d'inoccupation est faible, reçoivent des subventions si elles facilitent l'aménagement de nouveaux logements locatifs.

Buts :
En général, cette politique a pour but d'encourager les promoteurs à produire des logements collectifs locatifs, y-compris toutes les formes de logement social, à Surrey. On y arrivera en accélérant la production des logements locatifs et sociaux, peut-être à un coût moindre que celui qu'entraîne le processus ordinaire d'approbation.

Durée :
Le conseil a adopté la politique d'accélération le 23 octobre 1989. Les procédures de traitement prioritaire ont été approuvées le 5 mars 1990.

Coûts :
La mise en oeuvre de cette initiative n'a entraîné aucun coût supplémentaire.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
La politique utilise le programme provincial de subventions d'incitation à l'aménagement.

Problèmes constatés :
Les promoteurs s'inquiètent souvent du fait que la restriction imposant l'usage locatif ait une durée indéfinie. Ils préféreraient une échéance précise, par exemple dix ans. Les fonctionnaires sont d'avis que ce facteur restreint peut-être le recours au service accéléré.

Nombre de logements aidés ou produits :
Aucun logement n'a encore été terminé au moyen de ce processus. À l'heure actuelle, 134 logements font l'objet de demandes de rezonage et 36 de demandes de permis de construire.

Autres initiatives semblables :
La ville de Vancouver a une politique semblable pour le logement social et le logement abordable. Toronto offre en soirée la vérification des plans et l'approbation de l'aménagement en vue de faciliter la rénovation résidentielle et d'autres demandes d'aménagement.

Personne ressource :
Eleanor Atienza
Senior Planner, Long Range Planning
Planning and Development Services Department
District of Surrey
14245-56th Avenue
Surrey, B.C. V3W 1J2
Tél. : 604/591-4441; télécopieur : 604/591-2507

Date : Mai 1990

Associations entre la communauté et la municipalité pour le logement protégé

Ville d'Ottawa

Catégorie :
Organisation

Description :
La Société de logement à but non lucratif de la ville d'Ottawa (Habitation urbaine) est le service d'aménagement et de gestion du logement social du Service du logement et des propriétés de la ville d'Ottawa. La Direction des politiques de logement social du Service prend des dispositions en vue de la collaboration avec des organismes sans but lucratif assurant des services de soutien à la clientèle. Ceci permet d'utiliser le savoir-faire en matière d'aménagement, de gestion et d'entretien d'Habitation urbaine pour assurer l'élément matériel du logement, tandis que d'autres organismes fournissent les services de soutien dont ont besoin les locataires.

Le programme couvre toute une gamme d'options pour les organismes et les services de soutien. Au minimum, un organisme peut payer le loyer du marché pour un logement d'un ensemble ordinaire de la Société de logement à but non lucratif de la ville d'Ottawa (Habitation urbaine) et l'utiliser pour loger ses clients. Dans ce cas, le bail se rapproche d'un bail résidentiel ordinaire au nom de l'organisme. Une option moyenne serait le cas où un organisme loue en bloc un petit ensemble ou loue une série de logements dispersés et s'occupe de toutes les questions de gestion immobilière liées aux locataires, y compris le calcul du loyer proportionné au revenu (avec l'aide d'Habitation urbaine au besoin). Au maximum, un organisme peut louer un ensemble aménagé par Habitation urbaine, après avoir contribué de façon importante à la conception, et se charger de l'entretien quotidien de même que de la gestion liée aux locataires.

Si un organisme loue tout un ensemble ou une partie importante d'un ensemble, le budget est partagé en fonction de la répartition des responsabilités entre Habitation urbaine et l'organisme de service de soutien. Habitation urbaine se charge de la liaison avec le ministère du Logement et de la négociation d'un budget.

L'organisme de service de soutien doit obtenir son propre financement pour les services de soutien, bien que la Direction des politiques de logement social puisse aider aux négociations avec les ministères en cause, surtout si l'ensemble est en voie d'aménagement et peut bénéficier d'une collaboration interministérielle.

À ce jour, le plus grand développement du programme s'est fait à l'égard d'un projet de l'Année internationale de logement des sans-abri qui loge les célibataires à faible revenu provenant des abris d'urgence. Ce projet, qui a ouvert en janvier 1989, a exigé la création d'un nouvel organisme (Options Bytown) en collaboration avec un certain nombre de groupes locaux desservant la population des locataires projetés.

Organisme responsable :
Société de logement à but non lucratif de la ville d'Ottawa (Habitation urbaine).

Raison d'être :
On peut voir dans le programme actuel le prolongement d'une pratique bien établie d'Habitation urbaine qui consiste à louer des logements dans des ensembles ordinaires de logement social à des fournisseurs de services sociaux désireux d'exploiter de petits foyers. De nouvelles orientations des politiques provinciales, y compris l'admissibilité des célibataires souffrant de déficience psychiatrique (1986) et de l'ensemble des célibataires et des couples sans enfant (1988) à l'échelle des loyers proportionnés au revenu ainsi que l'amélioration de la coopération interministérielle après 1987 ont rendu utile l'élaboration d'un programme plus global.

Buts :
Le programme vise à fournir de l'aide aux organismes de services de soutien qui ne désirent pas consacrer l'énergie et le temps nécessaires à la prestation directe du logement et à ceux qui désirent réaliser la pleine intégration de leurs clients dans des ensembles ordinaires de logement social. En outre, le programme est conforme aux objectifs d'Habitation urbaine, car il permet de loger des locataires bénéficiant de services de soutien qui ne pourraient pas autrement être logés dans le parc d'Habitation urbaine.

Durée :
Habitation urbaine loue des logements situés dans des ensembles ordinaires à divers organismes depuis 1979. Le programme est exploité activement depuis 1986, date de la mise en place du premier ensemble désigné d'Habitation urbaine pour les besoins spéciaux. On prévoit que le programme se poursuivra indéfiniment.

Coûts :
Les coûts de chaque projet sont payés par les programmes de logement et de service social des paliers supérieurs de gouvernement. Les coûts de personnel pour l'établissement de liens avec les organismes de services et les

associations sont payés par la ville d'Ottawa qui finance à 100 % le poste d'agent de liaison du troisième secteur.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
À ce jour, le programme a toujours été appliqué à des ensembles financés par les programmes de logement de la province d'Ontario ou en vertu de programmes à coûts partagés par les gouvernements fédéral et provincial. Les organismes associés sont généralement financés en partie par la charité publique aussi bien que par les paliers supérieurs de gouvernement. Un de ces organismes a fonctionné entièrement à partir de dons pendant plus de deux ans avant de recevoir un appui financier du gouvernement provincial.

Problèmes constatés :
Un projet organisé en collaboration avec un organisme donné a présenté de graves problèmes de gestion après le retrait de cet organisme. Il s'est avéré nécessaire de procéder à une conversion matérielle en logements autonomes pour résoudre ces problèmes. Le problème s'est posé au moment où le programme a été étendu à d'autres logements que ceux des programmes ordinaires. La politique exige maintenant que la conception soit acceptable pour la gestion par Habitation urbaine, à moins que l'organisme ne garantisse de façon ferme d'utiliser le logement à long terme.

Dans les cas où les budgets de fonctionnement sont partagés, le processus de négociation est complexe.

On éprouve une certaine difficulté à assurer que les employés de première ligne tant d'Habitation urbaine que des organismes associés soient au courant du partage des tâches.

Nombre de logements aidés ou produits :
Deux ensembles (l'un de 16 logements, l'autre comptant 105 lits dans diverses dispositions en grappes et logements autonomes) ont été aménagés dans le cadre de partenariats; un troisième est prévu si l'on peut trouver un emplacement qui répond aux besoins de l'associé. Vingt-sept autres logements (abritant 62 personnes) sont loués un peu partout dans des ensembles ordinaires.

Autres initiatives semblables :
Aucune.

Personne ressource :
Linden Holmes
Agent de liaison du troisième secteur
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa
11, avenue Holland
Ottawa (Ontario) K1Y 4T2
Tél. : 613/564-8490; télécopieur : 613/564-8558

Date : Mai 1990

Coentreprises de logement
Ville d'Ottawa

Catégorie :
Organisation

Description :
Cette initiative comporte la création d'une association entre la ville et des participants externes, d'ordinaire sous la forme d'une entente légalement exécutoire liée à un projet d'aménagement immobilier. Il s'agit d'entreprises conjointes, car la ville participe directement de façon proactive à la négociation des ententes, au financement, à la mise de fonds, à la gestion et à la propriété. La ville et les participants de l'extérieur partagent les risques et les bénéfices de l'ensemble immobilier.

Les ressources et les moyens d'action qui peuvent être réunis dans une coentreprise varient d'un cas à l'autre. L'ensemble peut comprendre des terrains, un financement novateur, des services gouvernementaux existants, des services municipaux, la gestion de construction ou projet, ou des mesures incitatives et des approbations en matière de planification. Les coentreprises sont assujetties à la conjoncture du marché et aux contraintes financières, aux restrictions concernant l'emplacement, aux règlements d'urbanisme et aux buts particuliers de la ville et des participants externes.

Le programme de coentreprise et les objectifs qu'il comporte en matière de logements abordables ont été incorporés à l'accord intervenu entre la province et la ville sur le logement (accord approuvé par le conseil municipal le 20 mai 1988) qui exige le partage égal des coûts de mise de fonds pour les ensembles, sous réserve des approbations nécessaires. La ville et le ministère du Logement font des contributions financières aux coentreprises avec le secteur privé, les associations sans but lucratif ou les coopératives en vue du logement abordable. Les dépenses sont déterminées au cas par cas.

Organisme responsable :
Ville d'Ottawa, Service du logement et des propriétés.

Raison d'être :
En 1988, le conseil municipal a autorisé le Service du logement et des propriétés à négocier des coentreprises avec le secteur privé pour fournir des logements abordables au moyen de mécanismes financiers novateurs. La coentreprise peut être appropriée pour des projets complexes qui exigent une participation publique de même que des fonds publics pour attirer l'investissement privé et visent un besoin ou un objectif de politique donné.

Le principe fondamental qui sous-tend les coentreprises est que l'objectif public lié à l'accroissement de l'offre de logements abordables ne serait pas réalisé dans un cas donné sans mise en commun des ressources et du savoir-faire du secteur public et du secteur privé, ou alors serait réalisé à un coût plus élevé. Une coentreprise peut fournir le mécanisme nécessaire pour combler l'écart entre le loyer économique et le loyer du marché. Du point de vue du promoteur, une coentreprise peut réduire les risques ou augmenter les possibilités.

Buts :
Le but général est de fournir un plus grand nombre de logements abordables aux résidents d'Ottawa. Les buts particuliers comprennent : l'expansion des possibilités et des choix de logement de façon à combler les besoins ou les lacunes que ne comblent ni le marché privé ni les programmes de logement social; la réalisation d'autres objectifs publics valables, comme la revitalisation communautaire et l'aménagement en vue de divers usages dans certains emplacements; la création de recettes éventuelles pour investissement dans d'autres initiatives de logement, la promotion d'associations et de rapports positifs entre le secteur public et le secteur privé; la mise au point de solutions de rechange viables pour la prestation de logements abordables et la mise en place d'un mécanisme permettant de réaliser la cible d'abordabilité de 25 % fixée par l'entente provinciale-municipale sur le logement par rapport au coût modéré du logement du marché.

Durée :
Depuis mai 1988.

Coûts :
La ville d'Ottawa a contribué 2,0 millions de dollars en 1988 et 1,0 million en 1989 et 1990 à un compte d'immobilisations pour les coentreprises.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Comme nous l'avons dit ci-dessus, les coentreprises sont mentionnées dans l'entente provinciale-municipale sur le logement. La province a contribué 1,0 million de dollars en 1988-1989 et 2,0 millions de dollars en 1989-1990 pour les initiatives en coentreprise. La province verse des contributions égales à celles de la ville, sous réserve de certaines approbations et de certains crédits.

Problèmes constatés :
Les coentreprises peuvent être complexes et prendre beaucoup de temps, car dans chaque cas les possibilités et les problèmes sont différents. Il est important de maintenir l'engagement et l'élan. Les buts et les principes

doivent être clairement précisés dès le début, particulièrement en ce qui concerne les intérêts du secteur public et du secteur privé.

Nombre de logements aidés ou produits :
Le réaménagement de l'emplacement d'une caserne de pompiers excédentaire (l'ensemble de la rue Clarence) en ensemble de logements avec locaux communautaires dans le secteur du Marché By a été la première coentreprise de la ville avec l'industrie privée. La propriété en fief simple des terrains est conservée par la ville d'Ottawa. Les droits aériens sur le terrain ont été divisés en trois composantes distinctes : locaux communautaires au rez-de-chaussée; 42 logements sociaux et 42 logements abordables du marché. Chaque composante tire son droit d'occupation de la location. Les locaux communautaires et les logements abordables du marché ont été construits par le promoteur privé à qui ils appartiennent, c'est-à-dire l'associé de la Société de logement à but non lucratif de la ville d'Ottawa (Habitation urbaine) en coentreprise. À son tour, le promoteur a loué les locaux communautaires et les logements à Habitation urbaine pour dix ans. Habitation urbaine a l'option d'acheter les locaux communautaires et les logements à un prix équivalant au solde impayé de la créance hypothécaire après dix ans.

D'autres coentreprises actuellement en voie de négociation ou de planification comprennent : 300 logements sociaux et logements du marché abordables sur un ancien terrain de stationnement de 40 000 pieds carrés au centre-ville (angle Gloucester et Lyon); 600 logements sociaux et logements abordables du marché sur 43 acres de terrain du ministère de la Défense nationale; de 30 à 60 logements sur l'emplacement d'une ancienne caserne de pompiers; des logements sur l'emplacement Clarence-King Edward de 40 000 pieds carrés; des ensembles sur divers terrains appartenant à des églises.

Autres initiatives semblables :
Fredericton étudie une initiative semblable.

Personne ressource :
Dan Stankovic
Directeur
Direction du logement social
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa
11, avenue Holland, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1Y 4T2
Tél. : 613/564-8445; télécopieur : 613/564-8558

Date : Mai 1990

Partenariat limité
Ville d'Ottawa

Catégorie :
Organisation

Description :
Un partenariat limité a été constitué par Habitation urbaine en décembre 1987 sous le nom de Partenariat limité avec Habitation urbaine. Cette initiative devrait se faire en quatre phases entre 1987 et l'an 2000. Habitation urbaine a vendu 23 ensembles d'habitation au partenariat en échange d'un billet sans créance hypothécaire ni cession de la propriété des terrains. Au 31 décembre 1987, les ensembles étaient évalués à 28,3 millions de dollars conformément à une formule. On est en train de vendre les droits de propriété du partenariat limité à des investisseurs dans le cadre de dispositions privées de placement, Revenu Canada ayant récemment confirmé le traitement fiscal des transactions proposées.

Des dispositions ont été prises pour qu'Habitation urbaine loue les immeubles du partenariat à un taux fixé d'avance. Les terrains sur lesquels sont situés les immeubles ont été loués au partenariat puis reloués à Habitation urbaine.

Aux termes du bail, la location des logements relève entièrement d'Habitation urbaine, ce qui comprend la publicité, le choix des locataires et la fixation des loyers. Habitation urbaine est responsable de toute perte due à l'inoccupation, mais perçoit les loyers. Habitation urbaine continue de se charger de l'entretien général des logements. Aux termes de l'accord, le partenariat limité est tenu de contribuer une partie du revenu d'exploitation chaque année pour financer sur dix ans les rénovations des propriétés qui lui appartiennent. Ces sommes ont été fixées d'avance. Le partenariat limité se charge également de certains frais comme les taxes foncières, l'assurance et les coûts d'administration de l'association.

On vendra les droits de propriété du partenariat limité en blocs d'une valeur approximative de 156 000 $. Les investisseurs devront faire une mise de fonds au comptant de 10 % et assumeront un billet portant intérêt pour le solde. Le principal et l'intérêt de ce billet sont payables aussi longtemps que l'investisseur participe au partenariat limité. Au moment où il cesse sa participation, l'associé reçoit la valeur de son droit, déterminée par la formule de calcul, moins le solde impayé du billet. La formule de partage des gains a été conçue de façon à assurer un rendement intéressant aux investisseurs imposables en mesure de déduire l'intérêt de leur revenu pour fins d'impôt. Le partenariat limité réclamera également la déduction pour

amortissement et abritera son revenu pour créer des mouvements de trésorerie plus importants pour les investisseurs.

Habitation urbaine peut racheter les droits des associés après dix ans. De même, l'investisseur peut revendre son droit à Habitation urbaine en tout temps après cinq ans. Pour encourager l'investisseur à conserver son droit jusqu'à la fin des dix ans, l'intérêt serait remboursé à 90 % de sa valeur la sixième année. La valeur de rachat augmente de 2 % chaque année pour atteindre 100 % après 10 ans.

Pour assurer qu'il y ait suffisamment de fonds pour qu'Habitation urbaine puisse racheter tous les droits, un fonds d'amortissement sera créé la première année et Habitation urbaine fera régulièrement de nouvelles contributions pour bien apparier la valeur des droits détenus par les investisseurs.

En janvier 2000, Habitation urbaine sera propriétaire de 100 % des logements et pourra dissoudre le partenariat limité et prendre directement possession des 1 264 logements.

Organisme responsable :
Société de logement à but non lucratif de la ville d'Ottawa (Habitation urbaine) et des investisseurs du secteur privé.

Raison d'être :
Des rénovations majeures sont requises pour 1 264 logements subventionnés d'Habitation urbaine dans 23 ensembles d'habitation.

Buts :
L'objectif du partenariat limité est de susciter des mouvements de trésorerie suffisants pour financer les grands travaux de rénovation qu'exigeront sur 10 ans les 1 264 logements, en permettant au secteur privé de participer à l'avoir propre des ensembles de logements subventionnés.

Durée :
De décembre 1987 à janvier 2000. Cette initiative est en cours depuis environ deux ans, dans l'attente d'une décision favorable de Revenu Canada. Cette décision est arrivée à la fin de 1989 et la ville d'Ottawa s'attend de recruter des investisseurs du secteur privé pour le printemps de 1990.

Coûts :
La valeur actualisée nette de cette transaction pour Habitation urbaine est de plus de 2 millions de dollars, et des travaux de rénovation d'une valeur d'environ 13 millions de dollars seront effectués au cours des dix ans.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
L'initiative doit se conformer à tous égards à la décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu. Le ministère provincial du Logement et la Société canadienne d'hypothèques et de logement imposent également plusieurs exigences. Habitation urbaine doit conserver le titre de propriété des terrains. La ville d'Ottawa doit garantir qu'il y aura des fonds suffisants dans le fonds d'amortissement pour permettre à Habitation urbaine de lever son option d'achat de tous les logements et immeubles du partenariat limité après dix ans. Habitation urbaine doit effectuer tous ses versements de loyer au partenariat limité et ne doit pas être l'associé général ni être propriétaire d'aucun des logements du partenariat.

Problèmes constatés :
Puisqu'il fallait l'accord des paliers supérieurs de gouvernement de même qu'une décision anticipée en matière d'impôt de la part de Revenu Canada, le processus de modification, de négociation et d'adoption du concept de départ a été quelque peu laborieux.

Nombre de logements aidés ou produits :
1 264 logements situés dans 23 ensembles d'habitation.

Autres initiatives semblables :
Il n'y a aucune autre initiative semblable dans le domaine du logement. Des dispositions semblables de vente et de location existent ailleurs.

Personne ressource :
Yeeseng Lee
Directeur
Renseignements sur le logement
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa
11, avenue Holland, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1Y 4T2
Tél. : 613/464-8434; télécopieur : 613/564-8558

Date : Mai 1990

Opération Habiter Montréal
Ville de Montréal

Catégorie :
Organisation

Description :
Il s'agit d'un programme global portant à la fois sur les terrains, le financement, les coentreprises et l'impôt foncier. Le programme attribue des terrains à même la banque municipale de terrains pour l'aménagement résidentiel, favorise les associations entre la ville et les secteurs privé et sans but lucratif et met en oeuvre une structure de financement des terrains qui permet aux petits promoteurs de retarder le paiement du principal pour le terrain jusqu'à ce que le logement soit vendu. La ville peut également entreprendre des coentreprises avec divers groupes, surtout des associations paramunicipales sans but lucratif comme la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ou la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA).

La municipalité peut notamment produire des logements abordables dans le centre-ville de Montréal de même que des ensembles à utilisation mixte et d'autres projets novateurs, y compris des projets de démonstration.

Au lieu de construire elle-même les logements, la ville offre des terrains municipaux au prix du marché ou à un prix inférieur (le prix de vente correspond aux besoins de chaque communauté) à des promoteurs immobiliers qui, en retour, construisent des ensembles dans le cadre d'un programme d'aménagement préparé par la ville pour le terrain en cause. Pour chaque propriété de la banque de terrains, la ville prépare un programme d'aménagement fondé sur une étude de la clientèle et sur l'évaluation du potentiel d'aménagement du terrain. Ce programme comprend le repérage des groupes cibles ainsi que l'élaboration des critères de la conception architecturale et des besoins particuliers. Les terrains sont attribués par appels d'offres.

Organisme responsable :
Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain (SHDU).

Raison d'être :
Depuis 1960, la ville fait face à un grand nombre de problèmes liés au logement, notamment la diminution de la population, la diminution de la construction résidentielle et le déséquilibre de la répartition sociale des ménages. En 1979, la ville mettait sur pied un programme appelé «Opération

20,000 logements». À la fin des années 1980, le programme avait besoin de modifications et a maintenant été remplacé par Opération Habiter Montréal.

Buts :
La ville vise plusieurs buts en appliquant ce programme global, notamment : favoriser des aménagements résidentiels adaptés à divers types de ménages, particulièrement des familles qui ont des enfants; encourager une qualité élevée de conception et de construction et, sur un plan plus général, freiner la décroissance démographique dans la ville.

Durée :
L'Opération Habiter Montréal a été lancée au début de 1990 et restera en vigueur pendant au moins cinq ans.

Coûts :
Le programme est techniquement autofinancé. La plupart des terrains sont vendus à la valeur du marché, bien que certains soient vendus à un prix inférieur à des groupes sans but lucratif, si les besoins communautaires le justifient. Dans ce cas, le coût est effectivement absorbé par les budgets des programmes existants, notamment ceux de la SHDM.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Cette initiative fonctionnera de concert avec le programme provincial d'aide à l'accession à la propriété, les programmes provincial et fédéral de logement sans but lucratif de même que le programme municipal d'aide à l'accession à la propriété et le programme de réduction de prix et de location de terrains.

Problèmes constatés :
Il y a pénurie de terrains adaptés à la construction résidentielle dans la banque de terrains de la ville; en effet, pendant la dernière partie du mandat de l'ancien maire Drapeau, un nombre considérable de terrains ont été vendus.

Nombre de logements aidés ou produits :
Les propositions soumises pour la première propriété sont actuellement à l'étude et le second terrain sera mis au concours dans deux mois (il y a des concours tous les deux mois). Le premier ensemble comprendra de 40 à 45 logements. On prévoit construire environ un millier de logements par année dans le cadre du programme.

Autres initiatives semblables :
Aucune.

Personne ressource :
Fabian Cournoyer, surintendant
Service de l'habitation et du développement urbain
Module habitation-développement
330, rue Saint-Paul est
Montréal (Québec) H2Y 1H2
Tél. : 514/872-2848; télécopieur: 514/872-3883

Date : Mai 1990

Social Housing Advisory Committee
Ville de Saskatoon

Catégorie :
Organisation

Description :
En 1989, la ville de Saskatoon a créé un comité consultatif du logement social après des consultations poussées avec plusieurs organismes gouvernementaux et autres organismes de l'extérieur. Le mandat du comité est le suivant :

- Suivre la répartition et la disponibilité du logement social à Saskatoon et en informer la ville.
- Conseiller la ville sur les besoins actuels et futurs de Saskatoon en matière de logement social et sur les façons qui s'offrent à la ville de répondre plus facilement à ces besoins.
- Faire des recommandations concernant les problèmes et les initiatives que devrait prendre la ville pour améliorer la répartition et la disponibilité de logements abordables pour les résidents de Saskatoon.
- Faciliter la coordination et la collaboration entre les diverses agences et organismes de Saskatoon qui sont intéressés à l'amélioration du logement social.

Le comité comprend des représentants des organismes suivants : Saskatoon Housing Authority, Saskatchewan Housing Corporation, Société canadienne d'hypopthèques et de logement, Saskatchewan Department of Social Services, Saskatoon Home Builders Association, City of Saskatoon Planning Department, Saskatoon Community Health Unit, Saskatchewan Interagency Committee for the Homeless et divers organismes sans but lucratif, par roulement. En outre, le comité compte parmi ses membres un membre du conseil municipal, un membre d'un organisme local de logement pour les Autochtones et le président d'une des collectivités de quartier où l'on a repéré des problèmes graves de logement.

Depuis la constitution du comité, on a élaboré un énoncé de mission et un modèle régissant ses travaux pour l'avenir. Au printemps de 1990, le comité a décidé : d'étudier des façons de s'occuper des propriétés en mauvais état; d'éduquer les propriétaires et les locataires (p. ex., manuels destinés aux locataires et propriétaires); d'élargir la base d'information communautaire; de recommander de nouvelles initiatives de logement; de recueillir des renseignements et des recommandations des organismes communautaires sur les questions de logement et d'en faire rapport au comité d'urbanisme et d'aménagement; de rencontrer des propriétaires-bailleurs du secteur privé afin d'entamer un dialogue concernant l'amélioration des propriétés; d'élaborer et

contrôler un modèle de solution de conflits entre les propriétaires et les locataires; de préparer un rapport sur les besoins particuliers en matière de logement d'un des quartiers de Saskatoon.

Organisme responsable :
Ville de Saskatoon, service d'urbanisme et d'aménagement.

Raison d'être :
Le comité consultatif du logement social a été créé dans le cadre d'un modèle interagence qui est beaucoup utilisé à Saskatoon pour diverses questions concernant les politiques et les programmes. La ville encourage une association plus étroite entre les gouvernements et les secteurs privé et sans but lucratif.

Buts :
Le but principal est d'améliorer la prestation, la répartition et la disponibilité de logements abordables pour les résidents de Saskatoon en facilitant la collaboration entre les organismes et en améliorant les rapports entre les locataires et les propriétaires. On vise également à formuler des recommandations au comité d'urbanisme et d'aménagement en vue d'améliorer la prestation du logement social et à mettre au point des modèles d'action qui ne nécessiteront pas de financement gouvernemental.

Durée :
Le comité a été créé le 23 octobre 1989.

Coût :
Les coûts d'administration sont absorbés par le service d'urbanisme. Il y a des budgets distincts pour divers autres éléments.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Les gouvernements provincial et fédéral sont représentés au comité.

Problèmes constatés :
Il faut réconcilier les divergences entre les services et il faut formuler réciproquement des priorités et des cheminements.

Nombre de logements aidés ou produits :
Il est trop tôt pour signaler des répercussions.

Autres initiatives semblables :
Régina et Moose Jaw (Saskatchewan).

Personne ressource :
Ron Cope
City Planner
Planning and Development Department
City of Saskatoon
Saskatoon, Saskatchewan S7K 0J5
Tél. : 306/975-2645; Télécopieur : 306/975-2891

Date : Mai 1900

Aide au troisième secteur
Ville d'Ottawa

Catégorie :
Organisation

Description :
Le Service du logement et des propriétés de la ville d'Ottawa compte parmi l'effectif de sa Direction des politiques de logement social un poste permanent à plein temps consacré à l'aide aux organisme communautaires sans but lucratif.

L'initiative comprend actuellement plusieurs volets :

1. Maintenir les liens entre la ville et les groupes de logement communautaires sans but lucratif ainsi que les organismes de services de soutien activement intéressés au logement pour leurs clients qui ont des besoins particuliers;

2. Achemniner les groupes qui ont besoin d'aide pour l'élaboration de projets vers les ressources communautaires appropriées et prestation d'une aide spéciale au besoin;

3. Louer à long terme des terrains municipaux à des groupes de logement sans but lucratif;

4. Constituer des partenariats entre Habitation urbaine et les organismes de services de soutien.

Organisme responsable :

Ville d'Ottawa, Service du logement et des propriétés, Direction des politiques de logement social.

Raison d'être :

En 1974, la politique de logement (phase I) de la ville d'Ottawa proposait la création d'une société municipale de logement sans but lucratif, capable de collaborer avec les sociétés communautaires sans but lucratif et les coopératives pour permettre une plus grande participation à la planification et au fonctionnement des ensembles de logements. L'énoncé de politique proposait également un programme de regroupement de terrains en vue d'aider le troisième secteur à faire l'acquisition de terrains. Après la création d'Habitation urbaine (la Société de logement à but non lucratif de la ville

d'Ottawa) en 1976, on a créé en 1978 le poste d'agent de liaison du troisième secteur. Les objectifs du poste étaient de déclencher ou d'appuyer le développement des sociétés sans but lucratif et des coopératives existantes de la ville, utilisant ses terrains, ses logements, ses ressources financières et ses effectifs dans toute la mesure du possible.

Jusqu'en 1984, le programme mettait l'accent sur la location de terrains et l'aide à l'élaboration de projets, surtout pour les coopératives, et sur l'aide à l'animation d'un groupe de ressources techniques. En 1984, les ressources de développement pour le logement du troisième secteur dans la communauté avaient été mises sur pied et desservaient les besoins de ce secteur. Le programme a donc mis l'accent sur l'aide aux groupes présentant des besoins spéciaux désireux de créer des logements sans but lucratif, tout en conservant un rôle consultatif général pour acheminer les groupes vers les ressources disponibles, et sur la poursuite de l'administration du programme de location foncière.

Buts :
L'objectif du programme est d'encourager la diversification des ressources de logement social dans la collectivité et d'assurer au besoin la coordination de ces ressources.

Durée :
Le programme date de 1978. Il a été modifié en 1984 et devrait se poursuivre indéfiniment.

Coût :
Les coûts se restreignent au salaire d'un fonctionnaire et aux frais généraux. Ces coûts sont assumés à 100 % par la ville d'Ottawa.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Aucune.

Problèmes constatés :
Avant 1984, certains, notamment les groupes de resources, estimaient que l'engagement à encourager les ressources communautaires de logement sans but lucratif et de développement étaient en conflit avec le maintien du rôle de la ville envers le troisième secteur. D'autres organismes communautaires estimaient qu'il était important de conserver ce rôle. Les modifications apportées au programme en 1984 constituaient une réponse à ces préoccupations.

Nombre de logements produits ou aidés :
Le programme de location foncière a permis de produire jusqu'ici 943 logements répartis en 12 ensembles. Ceci représente environ 32 % des logements

coopératifs et privés sans but lucratif de la ville. En outre, 152 logements de deux ensembles en sont au stade de la conception. De plus, 254 logements, soit 4 ensembles, ont été aménagés par des coopératives sur des terrains vendus par la ville avant la codification de la politique, qui exige des baux à long terme plutôt que la vente des terrains.

Deux ensemble, dont l'un compte 16 logements et l'autre 105 lits répartis entre diverses grappes et logements autonomes, ont été aménagés dans le cadre de partenariats. On en prévoit un troisième si l'on peut trouver un emplacement répondant aux besoins de l'associé. Vingt-sept autres logements, abritant 62 personnes, sont loués ici et là dans des ensembles ordinaires.

Autres initiatives semblables :
La plupart des municipalités fournissent une aide de cette nature, mais de façon moins officielle, en général au moyen de leurs effectifs existants.

Personne-ressource :
Linden Holmes
Agent de liaison du troisième secteur
Service du logement et des propriétés de la ville d'Ottawa
11, avenue Holland
Ottawa (Ontario) K1Y 4T2
Tél. : 614/564-8490; Télécopieur : 613/564-8558

Date : mai 1990

VanCity Home Improvement Loan Package
Ville de Vancouver

Catégorie :
Organisation

Description :
Cette initiative peu structurée entre le secteur public et le secteur privé relève de la Vancouver City Savings Credit Union. Ces prêts pour l'amélioration de maisons sont conçus de façon à compléter le programme d'examen des appartements secondaires de la ville de Vancouver. Ce programme vise les secteurs RS-1 (maisons unifamiliales) où il y a une concentration d'appartements secondaires illégaux et déterminera quels secteurs recevront le zonage RS-1S permettant les appartements secondaires. Les propriétaires-occupants des secteurs rezonés RS-1S peuvent demander soit de rendre un appartement secondaire existant permanent ou temporaire ou créer un nouvel appartement permanent. Les normes de construction pour les logements temporaires à court terme sont moins rigoureuses que dans le cas des logements permanents. Dans le cas du premier quartier à subir l'examen et à obtenir le zonage RS-1S, la ville a pu constater que les propriétaires demandent plutôt des appartements temporaires que des appartements permanents.

Aux termes de l'initiative, des prêts pour l'amélioration de maisons sont offerts aux propriétairs des secteurs zonés RS-1S pour une construction conforme aux devis de la ville de Vancouver pour les appartements secondaires permanents. Les candidats admissibles peuvent choisir l'une de deux options : une marge de crédit VanCity au taux privilégié moins 0,5 % sur un minimum de 3 000 $ pour la première année du prêt (les taux ordinaires d'intérêt s'appliquent après la première année) ou un prêt hypothécaire conventionnel de second rang VanCity au taux des prêts hypothécaires de premier rang (au renouvellement, les taux des prêts de second rang s'appliquent). Ces prêts ne sont pas offerts aux propriétaires qui demandent des appartements temporaires ou qui sont situés dans d'autres quartiers de la ville où le zonage permet les appartements secondaires. Ces prêts seront offerts pendant toute la durée du programme d'examen des appartements secondaires.

Organisme responsable :
Cette initiative est le fruit de la collaboration entre la ville de Vancouver et la Vancouver City Savings Credit Union (VanCity). L'idée vient d'un échevin, Carole Taylor. Elle a été mise au point par VanCity, qui l'exploite, mais s'applique uniquement aux secteurs soumis au processus d'examen des appartements secondaires de la ville de Vancouver.

Raison d'être :
L'idée de faire participer la caisse d'épargne à des initiatives en matière de logement abordable découle d'un séminaire de VanCity sur le développement économique communautaire. L'échevin Carole Taylor a soumis à VanCity l'idée d'aider la ville dans le domaine du logement abordable.

Buts :
Cette nouvelle initiative a pour but d'encourager les propriétaires-occupants à créer des appartements permanents de bonne qualité par suite du programme d'examen des appartements secondaires, plutôt que des appartements temporaires. L'initiative a également pour but de stimuler la création de «nouveaux» appartements secondaires légaux dans les maisons, aussi bien neuves qu'anciennes, dans les secteurs RS-1S.

Durée :
Le prêt a été annoncé le 9 janvier 1990.

Coûts :
Le coût de l'initiative sera assumé par VanCity sous forme de réduction des frais d'intérêt.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Aucune.

Problèmes constatés :
Il est trop tôt pour repérer des problèmes.

Nombre de logements aidés ou produits :
Aucun à ce jour.

Autres initiatives semblables :
Aucune.

Personnes-ressources :
George Scott
Manager, Product Planning and Development
Vancouver City Savings Credit Union
515 West 10th Avenue
Vancouver, B.C. V5Z 4A8
Tél. : 604/877-7568; télécopieur : 604/877-7639

Dave Thomsett
Area Planner
City of Vancouver Planning Department
453 West 12th Avenue
Vancouver, B.C. V5Y 1V4
Tél. : 604/873-7796; télécopieur : 604/873-7893

Date : Mai 1990

VLC Properties Limited
Ville de Vancouver

Catégorie :
Organisation

Description :
La Vancouver Land Corporation (VLC) construira des logements multifamiliaux sur des terres appartenant à la ville et louées à long terme (80 ans). Au début, on a accordé à VLC des options de location de neuf parcelles de terrain appartenant à la ville. En échange des baux fonciers, l'entreprise convient de maintenir les logements en location pour la durée du bail et de restreindre les augmentations annuelles de loyer à l'IPC ou à l'IPC plus 2 % lorsqu'un logement est libéré. La priorité est donnée aux locataires qui ont été chassés de leur logement par la démolition ou la conversion en copropriété. Les loyers n'ont pas été fixés. Toutefois, l'entreprise estime qu'ils seront de l'ordre de 1 $ à 1,20 $ du pied carré, selon le type de construction, la taille du projet et son emplacement. Les loyers varieront d'un ensemble à l'autre selon l'emplacement et le type de construction. Il n'y a aucune garantie particulière quant à l'approbation du zonage. Néanmoins, les ensembles VLC recevront la même priorité que les ensembles de logement social dans le cadre du processus d'approbation. Eu égard à la participation de la caisse de retraite syndicale, l'entreprise utilisera une main-d'oeuvre syndiquée pour la construction des ensembles.

Organisme responsable :
Le conseil municipal de Vancouver a aidé à créer cette entreprise privée d'aménagement et en possède 8 % par l'entremise d'une société appartenant à la ville et appelée Vancouver Civic Development Corporation. La plus grande partie des capitaux initiaux de l'entreprise provenaient de caisses de retraite syndicales (Vancouver Civic Development Corporation, 8 %, caisses de retraite syndicales, 74 % et autres actionnaires, 18 %).

Raison d'être :
Depuis plusieurs années, il n'est pas économique de construire des logements locatifs à Vancouver. À la fin des années 1980, il en est résulté une grave pénurie de logements locatifs. La demande est extrêmement élevée et les taux d'inoccupation sont constamment inférieurs à 1 %. En 1987, le conseil municipal de Vancouver a demandé aux fonctionnaires de travailler avec les caisses de retraite en vue de créer un véhicule d'association pour l'aménagement des terrains appartenant à la ville. En mai 1989, le conseil a approuvé la création de VLC Properties en vue d'accroître l'offre de logements locatifs non subventionnés.

Buts :
L'objectif social est la création d'un minimum de 1 200 logements locatifs neufs, abordables et permanents en 1990 et de 1 200 à 2 000 logements par année par la suite. L'objectif économique de l'entreprise est un taux de rendement convenable à long terme pour les actionnaires.

Durée :
La décision d'entreprendre ce programme d'offre de logements locatifs a été prise au milieu de 1989 et la société a été constituée le 26 mai 1989.

Coûts :
La Vancouver Civic Development Corporation a investi deux millions de dollars dans VLC Properties. On s'attend qu'à long terme la ville recevra un rendement raisonnable sur sa mise de fonds. À titre de propriétaire, la ville a droit à un loyer pour les baux fonciers. À court terme, on prévoit que la ville renoncera aux loyers, car le bail prévoit des versements uniquement les années où il y a une marge bénéficiaire. À long terme, la ville s'attend à percevoir des loyers en raison de l'augmentation des loyers due à l'inflation. Un rapport de l'administrateur municipal en date du 11 août 1989 déclare que, de l'avis de l'administrateur municipal et du directeur des finances, les loyers devraient donner un rendement financier raisonnable à long terme à la ville, en fonction de la valeur marchande des terrains.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
VLC Properties ne prévoit pas être admissible à une subvention hypothécaire aux termes du British Columbia Rental Supply Program. Ce programme provincial, lancé en 1989, réduit le taux d'intérêt pour les ensembles approuvés jusqu'à 8 % pour un maximum de cinq ans. Pour être admissible, l'ensemble doit continuer à faire partie du parc locatif pendant au moins cinq ans. BCHMC a approuvé les projets en cours de VLC Properties pour cette subvention. VLC s'attend également à ce que quelques logements (25 %) de ses premiers ensembles soient admissibles à l'aide aux locataires aux termes du B.C. Rent Supplement Program.

Problèmes constatés :
Il est trop tôt pour dégager des problèmes. Les représentants de VLC Properties signalent toutefois qu'ils doivent commencer la construction à un moment où les coûts de construction sont élevés et la main-d'oeuvre spécialisée difficile à trouver en raison du boom de la construction immobilière. En outre, la mesure dans laquelle l'entreprise pourra atteindre le nombre de logements visé dépendra en partie de la disponibilité de terrains municipaux. L'entreprise recherche d'autres possibilités de construire des logements locatifs sur des terrains privés acquis par elle, de même que sur

des emplacements plus vastes dans le cadre de coentreprises avec d'autres promoteurs.

Nombre de logements aidés ou produits :
Les travaux ont commencé pour la construction de 52 maisons en rangée de trois chambres à coucher à l'angle de la rue William et de l'avenue Boundary à l'ouest de Vancouver. La construction de 356 autres logements commencera bientôt à deux emplacements dans le secteur Fraser Lands.

Autres initiatives semblables :
Dans le cadre de l'Opération Habiter Montréal, la ville de Montréal aidera les promoteurs privés de logement. Ottawa participe également à plusieurs types différents d'associations entre le secteur public et le secteur privé.

Personnes ressources :
David Podmore
Executive Vice-President
VLC Properties Ltd.
1100-1177 West Hastings Street
Vancouver, B.C. V6E 2K3
Tél. : 604/688-9460; télécopieur : 604/688-6882

Cameron Gray
Deputy Manager, Properties
Housing and Properties Department
City of Vancouver
453 West 12th Avenue
Vancouver, B.C. V5Y 1V4
Tél. : 604/873-7207; télécopieur : 604/873-7064

Date : Mai 1990

Programme d'acquisition, de rénovation et de vente
Ville de Montréal

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
Par l'entremise de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), la ville de Montréal a l'intention d'acheter en moyenne 1 200 logements par année, de les rénover progressivement, puis de les vendre. Cette initiative vise à rénover la plupart des 40 000 logements situés dans des immeubles d'après-guerre de trois étages sans ascenseur. Bien que ces logements ne représentent qu'environ 10 % du parc de la ville de Montréal, ils constituent 66 % des logements qui ont besoin de réparations majeures. La ville de Montréal achètera ces immeubles dans les secteurs qui comptent une proportion élevée de locataires payant plus de 30 % de leur revenu pour le logement, où il n'y a pas beaucoup de logement social et où il y a peu de terrains vagues pour la construction de logements neufs. La ville versera 75 $ par mois par logement au titre de l'intérêt pour l'achat des immeubles.

Les rénovations majeures seront faites en consultation avec les locataires, pour éviter que ceux-ci ne décident de déménager ou ne soient forcés de le faire. Les groupes communautaires et les groupes de ressources techniques (GRT) serviront d'intermédiaires entre la ville et les locataires pendant la période de contact et la rénovation des immeubles. La ville de Montréal espère financer 90 % des rénovations majeures, ce qui équivaut à environ 15 000 $ par logement.

Une fois les rénovations terminées, la ville de Montréal revendra l'immeuble aux locataires constitués en coopérative d'habitation ou, si cette solution n'est pas réalisable, à un organisme sans but lucratif. Si ni l'une ni l'autre de ces options n'est réalisable, le bâtiment sera vendu à des investisseurs privés.

Organisme responsable :
Ville de Montréal, Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).

Raison d'être :
Dans son énoncé de politique en matière de logement intitulé Habiter Montréal (1989), la ville de Montréal énonce deux objectifs d'envergure : a) que la majorité des Montréalais deviennent propriétaires, individuellement ou collectivement, et b) que les Montréalais soient en mesure de jouir de

logements de bonne qualité à un prix abordable. Consciente qu'elle doit jouer un rôle de premier plan pour permettre la réalisation de ces buts, la ville de Montréal a mis au point les cinq stratégies suivantes :

1) faciliter l'accès individuel et collectif à la propriété;

2) encourager la croissance du parc de logements;

3) accroître le nombre de logements sociaux;

4) préserver et améliorer le parc de logements actuel;

5) éviter de déplacer les résidents de leur immeuble ou de leur quartier.

Cette initiative visant à acheter, rénover et vendre des immeubles d'appartements d'après-guerre est l'un des programmes découlant des stratégies de la ville.

Buts :
Le programme correspond aux deux objectifs d'envergure énoncés dans Habiter Montréal et relève de trois des cinq stratégies : faciliter l'accès individuel et collectif à la propriété (en revendant les immeubles aux locataires constitués en coopérative et en association de logement sans but lucratif); préserver et améliorer le parc actuel de logements (en rénovant les bâtiments qui ont besoin de réparations majeures); éviter de déplacer les résidents (en rénovant les bâtiments de concert avec les locataires). Plus particulièrement, le programme vise à rénover le plus important segment de bâtiments qui ont besoin de réparations majeures dans la ville de Montréal.

Durée :
Le programme a été entrepris à l'automne de 1989 et devrait durer au moins cinq à dix ans encore.

Coûts :
La ville estime que le coût s'élèvera en fin de compte à 22,5 millions de dollars par 1 000 logements rénovés, soit 22 500 $ par logement sur dix ans.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Aucune.

Problèmes constatés :
Il semble que le financement sera limitatif car les 15 000 $ de subvention à la rénovation par logement pourraient être insuffisants et ne permettre à la ville que de réparer les problèmes les plus pressants. En outre, puisqu'il

est vraisemblable que les loyers augmenteront une fois les rénovations terminées, il sera difficile d'éviter le déplacement des locataires les plus pauvres et l'embourgeoisement des logements et des quartiers.

Nombre de logements aidés ou produits :
La ville de Montréal a autorisé la SHDM à acheter 2 500 logements en 1989-1990 et 1 200 au cours des années subséquentes.

Autres initiatives semblables :
Aucune.

Personne ressource :
M. James McGregor
Directeur, développement
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
1055, boul. René-Lévesque est, 8e étage
Montréal (Québec) H2L 4S5
Tél. : 514/872-8387; télécopieur : 514/872-1895

Date : Mai 1990

Core Area Residential Upgrading and Maintenance Program (CARUMP)
Ville de Winnipeg

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
CARUMP s'applique dans les quartiers résidentiels désignés situés à l'intérieur des vieux quartiers. Il s'agit essentiellement d'un programme de revitalisation des logements et de stabilisation des quartiers. Une équipe procède à l'inspection, îlot par îlot, des logements en mauvais état. Les équipes comprennent un inspecteur des normes de propriété, un travailleur social et un instructeur de soutien à domicile. Les défectuosités sont repérées par rapport au règlement municipal sur l'entretien et l'occupation. L'équipe repère les infractions au règlement municipal et à la loi manitobaine sur la santé publique. CARUMP a le pouvoir d'ordonner des réparations, de relocaliser les locataires de locaux de mauvaise qualité et d'encourager les propriétaires-bailleurs à recourir au programme de subventions de la rénovation. Si les locataires (ou les propriétaires) éprouvent des difficultés personnelles qui les empêchent de régler les problèmes dégagés, le travailleur social peut intervenir et fournir une aide sociale ou une autre forme d'aide, ou encore référer la personne en cause à d'autres agences publiques ou privées. L'instructeur de soutien à domicile travaille avec le travailleur social pour donner aux locataires une aide personnelle directe pour améliorer leurs techniques de vie familiale et de gestion du foyer.

En plus de ces services privés, le personnel de CARUMP a organisé 52 ateliers de formation des locataires destinés à des particuliers, des propriétaires-bailleurs, des écoles, des groupes communautaires et des organismes gouvernementaux et portant sur des sujets comme la Loi sur le louage d'immeubles et la Loi sur la santé publique.

Organisme responsable :
CARUMP est une sous-initiative de l'Opération centre-ville de Winnipeg. CARUMP est appliqué par la division des programmes communautaires du service de planification environnementale de la ville de Winnipeg.

Raison d'être :
Cette initiative découle de la nécessité d'améliorer le parc de logements locatifs dans les vieux quartiers par l'application du code. Toutefois, l'initiative tient compte du fait que de nombreux contrevenants réagiraient mal à la menace de sanctions et qu'ils auraient besoin de compréhension, d'éducation et d'aide pour se conformer aux codes. On tient également compte

du fait que les locataires peuvent être pris entre deux feux en cas de conflit entre les propriétaires et les inspecteurs. CARUMP s'inspire d'un programme en vigueur à Pittsburgh. C'est le premier programme d'application des règlements de ce genre au Canada.

Buts :
L'objectif du programme est d'améliorer l'état du parc de logements en faisant respecter le code tout en tenant compte de la dimension sociale du programme.

Durée :
CARUMP est en vigueur depuis 1983 et a été renouvelé aux termes de l'accord de renouvellement de l'Opération centre-ville en 1986. Il doit se terminer en mars 1991. La ville étudie actuellement un programme révisé d'application des règlements pour continuer le travail de CARUMP une fois le programme terminé.

Coûts :
L'initiative CARUMP a coûté environ 3 311 320 $ depuis sa création en 1983.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Dans le cadre de l'Opération centre-ville, CARUMP est financé conjointement par les gouvernements fédéral, provincial et municipal.

Problèmes constatés :
Les problèmes constatés à ce jour comprennent un arriéré dans le système judiciaire qui entraîne des retards de traitement des amendes. En outre, le montant des amendes que la ville a pu percevoir des propriétaires-bailleurs ou des propriétaires-occupants qui contreviennent au code est très faible. Ceci diminue l'efficacité de la sanction. La ville exerce actuellement des pressions sur le gouvernement provincial pour que celui-ci augmente le montant des amendes. Des taux élevés d'inoccupation dans les quartiers du centre constituent également un problème pour le programme. Les locataires préfèrent déménager (s'ils sont en mesure de déménager) plutôt que de se plaindre des propriétaires.

Nombre de logements aidés ou produits :
Plus de 9 130 logements ont été inspectés et 4 150 évaluations de service social ont été faites depuis la création du programme. Entre octobre 1986 et décembre 1989, 1 390 bâtiments ont été inspectés et 670 ordonnances de travaux ont été émises. Des mesures judiciaires ont été prises contre plusieurs propriétaires-bailleurs, ce qui a donné lieu à 100 amendes.

Autres initiatives semblables :
Ville de Regina, Community Housing Worker.

Personne ressource :
Neil Kowlessar
Acting Manager
Community Programs Division
Department of Environment Planning
City of Winnipeg
Room 400, 395 Main Street
Winnipeg, Manitoba R3B 3E1
Tél. : 204/986-5257; télécopieur : 204/942-2008.

Date : Mai 1990

Habitat for Humanity
Ville de Winnipeg

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
Habitat for Humanity est un organisme communautaire qui réunit une association de particuliers, d'églises, de commerces, de clubs sociaux et autres avec des personnes qui ont besoin d'un logement correct en vue de construire et de rénover des logements. Chaque affilié local construit ou rénove des logements pour les familles admissibles en levant des fonds et en recrutant des bénévoles pour aider à la construction. Dans le cas d'une construction neuve, le logement est vendu au prix coûtant, avec financement gratuit pendant 15 à 25 ans. Les bénéficiaires du programme doivent actuellement habiter un logement insatisfaisant, posséder une source stable de revenu (sous le seuil de la pauvreté), ne pas être admissibles à un prêt hypothécaire conventionnel, être prêts à habiter dans une collectivité comptant toute une variété d'habitants et pouvoir fournir des références et faire la preuve de leur capacité de payer. Les propriétaires fournissent 500 heures de travail à titre de mise de fonds. Un fonds renouvelable de prêt, alimenté par des dons et des prêts sans intérêt de la part d'églises, de particuliers, de groupes sociaux et d'entreprises, est la source des fonds hypothécaires. Les propriétaires remboursent le principal par mensualités, qui sont retournées au fonds. À ce jour, toutes les rénovations ont été faites sur des maisons habitées par le propriétaire. Dernièrement, la ville a donné à Habitat 2,2 acres de terrain pour la somme d'un dollar et a fourni des fonds par l'entremise de l'opération centre-ville pour la viabilisation du terrain.

Organisme responsable :
Un conseil d'administration bénévole, local et interconfessionnel, dirige la filiale de Winnipeg de Habitat for Humanity. La ville appuie en général les buts de cet organisme. Son aide et sa participation aux projets d'Habitat prennent généralement deux formes. Tout d'abord, la ville fournit des terrains viabilisés par l'entremise de l'opération centre-ville pour une somme symbolique. Deuxièmement, la ville fait souvent des concessions à des groupes comme Habitat en ce qui concerne certains droits de permis et les normes de construction.

Raison d'être :
Cette organisation repose sur le principe que les gens ont droit à un logement correct et sur la constatation que, de plus en plus, des gens habitent des logements soit insuffisants, soit inabordables.

Buts :
L'organisme vise à construire de nouveaux logements abordables et à rénover des logements existants en utilisant à la fois une mise de fonds sous forme de travail, des contributions en nature et des capitaux. En outre, en faisant travailler en association des personnes à faible revenu et des personnes à l'aise, Habitat espère construire de nouvelles relations et conférer aux participants un sentiment d'appartenance. Les buts d'Habitat sont conformes à ceux de l'opération centre-ville qui appuie Habitat au moyen de contributions sous forme de terrains.

Durée :
Winnipeg Habitat a été constituée en société sans but lucratif en juin 1987. C'était la seconde filiale canadienne d'Habitat International. Des travaux de construction et de rénovation ont eu lieu à l'été de 1988 et 1989.

Coûts :
La filiale de Winnipeg de Habitat for Humanity est une oeuvre de charité sans but lucratif qui demande des fonds à une gamme étendue de sources privées. Habitat de Winnipeg contribue 10 % des dons reçus à Habitat International en vue de la construction dans les pays en voie de développement.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Habitat for Humanity n'accepte pas de financement direct des gouvernements, mais obtient des contributions sous forme de terrains, de services et de droits de permis ou de fonds pour les acquérir. Habitat travaille avec les candidats du programme PAREL qui ne seraient pas autrement admissibles parce que le coût des rénovations dont ils ont besoin dépasse les lignes directrices du PAREL. La contribution d'Habitat à un projet de rénovation peut permettre d'utiliser les fonds du PAREL.

Problèmes constatés :
L'organisme a toujours de la difficulté à trouver des capitaux ainsi que des bénévoles qui possèdent des qualités de leadership et de prise de décision.

Nombre de logements aidés ou produits :
Au mois de mai 1990, quatre maisons neuves ont été construites et huit maisons ont été rénovées. L'organisme prévoit construire six nouvelles maisons par année en 1990, 1991 et 1992. Le nombre de rénovations futures reste à déterminer.

Autres initiatives semblables :
Il y a cinq autres filiales au Canada soit à Winkler (Manitoba) et à Owen Sound, Toronto, Kitchener-Waterloo et Oakville (Ontario).

Personne ressource :
Jake Pauls
Regional Director for Western Canada
Habitat for Humanity
181 Church Avenue
Winnipeg, Manitoba R2W 1B6
Tél. : 204/589-5371

Date : Mai 1990

Home Ownership and Maintenance Program (HOME)
Ville de Winnipeg

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
Ce nouveau programme financera les propriétaires admissibles au moyen d'une combinaison de contributions remboursables et susceptibles de remises selon trois composantes : acquisition de logements neufs, acquisition de logements existants et remise en état de logements existants occupés par le propriétaire. Chaque volet comporte ses propres conditions de financement ainsi que ses propres normes d'admissibilité, critères et directives applicables aux ménages et aux logements.

L'aide pour l'acquisition de logements neufs sera accordée aux ménages privés ou aux coopératives d'habitation sans but lucratif financées par le secteur privé ou dans le cadre du Manitoba Co-op Homestart Program, et elle s'applique aux maisons unifamiliales isolées nouvellement construites ou aux immeubles résidentiels collectifs nouvellement construits ne comportant pas plus de huit logements autonomes et un prix d'achat maximum de 90 000 $ par logement. La conversion des immeubles non résidentiels est également admissible.

L'aide pour l'acquisition de logements existants sera accordée aux chefs de ménage qui achètent une maison pour la première fois et l'occupent. Les logements admissibles comprennent des maisons unifamiliales isolées ou jumelées dont le prix ne dépasse pas 60 000 $ par logement. Les logements doivent être situés dans les zones désignées du centre-ville ou dans d'autres secteurs définis par le programme. Le financement comprend une allocation mensuelle de maintien dans le cadre de la capacité d'amortissement brut de la dette du propriétaire.

L'aide pour la remise en état des logements existants occupés par le propriétaire sera accordée aux ménages privés qui possèdent, occupent et utilisent un logement dans le centre-ville comme résidence unifamiliale principale. Les logements admissibles comprennent des logements unifamiliaux isolés existants ou des logements jumelés. Les ménages qui ont déjà bénéficié de l'aide du PAREL ou des programmes de réparation de maisons du centre-ville au cours des cinq dernières années ne sont pas admissibles. Cette composante reprend toutes les directives en vigueur du programme de réparation de maisons du centre-ville, sous réserve que les réparations admissibles se restreignent aux réparations du PAREL (et non aux réparations discrétionnaires du programme de rénovation de maisons du centre-ville) et que la somme de la subvention

pour difficultés financières sera comprise dans le cadre d'une remise maximum accrue pour les ménages sous le plafond de revenu du besoin impérieux.

Organisme responsable :
Il s'agit d'un sous-programme de la seconde entente tripartite pour l'opération centre-ville Winnipeg entre le Canada, la province du Manitoba et la Ville de Winnipeg. Le programme HOME est administré par le bureau de l'opération centre-ville de Winnipeg, Manitoba Housing et la ville de Winnipeg.

Raison d'être :
Le programme HOME découle de la seconde entente sur l'opération centre-ville de Winnipeg et fonctionne de concert avec d'autres initiatives gouvernementales, y compris le Manitoba Housing Infill Program et le PAREL. Il a pour but de donner l'occasion aux familles à revenu faible ou modeste d'acquérir ou de rénover leur maison et, ce faisant, d'appuyer une base stable de propriété dans le centre-ville de Winnipeg. L'accession à la propriété et l'amélioration du parc de logements sont perçus comme des éléments clés pour la revitalisation des quartiers centraux de la ville.

Buts :
L'objectif de ce programme est de renforcer la base de propriété sur trois volets en facilitant : 1) la construction et l'acquisition de nouveaux logements destinés aux propriétaires-occupants; 2) l'acquisition et la rénovation de maisons existantes dans le centre-ville par des personnes qui achètent une maison pour la première fois et 3) la réhabilitation de logements existants occupés par le propriétaire.

Durée :
Le programme entre en vigueur en juin 1990 et devrait se poursuivre jusqu'en septembre 1991.

Coûts :
Aux termes de l'accord tripartite, les gouvernements fédéral et provincial et la ville de Winnipeg partagent également les 2,8 millions de dollars que coûte le programme. Au début, 700 000 $ seront consacrés à la construction et à l'acquisition de 70 logements neufs dans les quartiers du centre-ville. Le budget pour l'achat de logements existants destinés à 150 ménages à revenu faible ou modeste est de 1,5 million de dollars. Environ 600 000 $ seront affectés au volet de la réparation domiciliaire pour aider 150 ménages à remettre leur logement en état. Des fonds complémentaires sont offerts par le programme Infill de Manitoba Housing et par le Market Value Adjustment Program.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Ce sous-programme est une entente tripartite entre le Canada, la province et la ville de Winnipeg.

Problèmes constatés :
Il est trop tôt pour repérer des problèmes.

Nombre de logements aidés ou produits :
Aucun à ce jour.

Autres initiatives semblables :
On ne connaît aucun autre programme municipal global d'accession à la propriété portant à la fois sur la construction neuve et sur la remise en état. Montréal et Québec offrent des subventions pour la remise en état de vieux logements locatifs. Montréal offre également un rabais sur l'impôt foncier aux acheteurs de maisons unifamiliales, de logements en copropriété ou de logements multiples.

Personne ressource :
Michael Bacon
Architectural/Development Manager
Winnipeg Core Area Initiative
124 King Street
Winnipeg, Manitoba R2B 1H9
Tél. : 204/943-0783; télécopieur : 204/947-5338

Date : Mai 1990

Land Bank Program
Ville de Saskatoon

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
La ville utilise ce programme de banque de terrains pour influencer le prix des terrains résidentiels et pour diminuer la possibilité de spéculation sur les propriétés appartenant à la banque de terrains au moyen du nombre de terrains en vente, du moment de la viabilisation et des conditions de vente, tels les prêts hypothécaires de second rang et les exigences de construction. La banque de terrains contrôle environ 50 % des terrains viabilisés de la ville de Saskatoon.

La banque de terrains vend ses terrains au secteur privé et sans but lucratif au taux du marché, quel que soit le type de logement prévu. Les groupes désireux d'aménager des logements à prix modique paient le même prix que les promoteurs du marché. (Des subventions sont offertes par d'autres programmes municipaux.) Théoriquement, ces groupes bénéficient des effets positifs de la banque de terrains, car celle-ci a réussi à empêcher l'augmentation du prix des terrains dans le marché. La «marge bénéficiaire» de la banque de terrains, en cas de vente, est également moins importante.

La politique de la ville exige que soit maintenu un stock d'au moins 300 terrains résidentiels. En 1989, un terrain pour maison unifamiliale de cinquante pieds de façade se vend à partir de moins de 20 000 $. Il existe des économies semblables pour les terrains destinés à des habitations multifamiliales, dont le prix peut être aussi bas que 90 000 $ de l'acre.

Organisme responsable :
La banque de terrains relève du service des terrains de la ville. Ce service gère, planifie, dirige et contrôle les activités d'aménagement et d'acquisition de terrains de la ville. La stratégie de fonctionnement de la banque de terrains est élaborée par le comité de la banque de terrains. C'est le conseil municipal qui établit les politiques.

Raison d'être :
Le programme de banque de terrains a été élaboré parce que la ville désirait influencer le prix des terrains résidentiels et assurer une offre permanente de terrains.

L'occasion qui a permis de mettre au point un programme de banque de terrains s'est présentée au moment des défauts de paiement de taxes foncières qui se sont produits à grande échelle dans les années 30 et 40.

Buts :
Les principaux buts de la banque de terrains sont d'empêcher la hausse du prix des terrains résidentiels, d'empêcher la spéculation dans le marché foncier et d'assurer une offre permanente de terrains pour toutes les sortes de logements. En contrôlant une part importante du marché, la ville est en mesure de stabiliser la croissance et d'empêcher l'urbanisation en saute-mouton.

Durée :
La ville exploite une banque de terrains depuis 1954. Au départ, la banque possédait plus de 2 500 acres de terrains acquis dans les années 30 et 40 pour défaut de paiement de taxes foncières. Plus de 5 400 acres de terrains non viabilisés sont disponibles pour toutes sortes d'aménagement, y compris les aménagements résidentiels. Cet inventaire devrait permettre à la banque de terrains municipale de conserver sa part de 50 % du marché pendant les vingt années à venir.

Coûts :
La ville a été incapable de fournir une estimation du coût de fonctionnement de ce programme.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
La ville a acheté plus de 3 000 acres en association avec les gouvernements fédéral et provincial. Les terrains sont achetés à l'association et aménagés au besoin.

Problèmes constatés :
La conjoncture économique récemment défavorable tant en Saskatchewan qu'à Saskatoon a entravé gravement la capacité de la banque de terrains d'influencer le marché foncier résidentiel. La population de la Saskatchewan a diminué, ce qui a entraîné une baisse des mises en chantier et de graves difficultés financières pour les entrepreneurs et promoteurs locaux. En conséquence, le marché privé foncier est extrêmement vulnérable et le gouvernement municipal a réduit les activités de la banque de terrains. La ville ne viabilise pas les terrains de sa banque et s'en remet plutôt à l'aménagement de terrains privés pour assurer que les promoteurs privés ne se retirent pas de Saskatoon. La ville utilise son stock actuel pour veiller à ce que des terrains et des logements abordables soient disponibles à Saskatoon. La ville songe également à un gel de l'évaluation des terrains. La conséquence de ces mesures est que la banque de terrains est devenue

surtout un stock de terrains résidentiels plutôt qu'un véhicule permettant de contrôler le prix des terrains et de veiller à ce qu'une diversité suffisante de nouveaux logements soit disponible.

Autres initiatives semblables :
Red Deer (Alberta).

Personnes ressources :
Stan Peakman
Land Manager
City of Saskatoon
222 - 3rd Avenue North
Saskatoon, Saskatchewan S7K 0J5
Tél. : 306/975-3279; télécopieur : 306/975-3048

Ron Cope
City Planner
City of Saskatoon
222 - 3rd Avenue North
Saskatoon, Saskatchewan S7J 0J5
Tél. : 306/975-2645; télécopieur : 306/975-3048

Date : Mai 1990

Programme de réduction de prix et de location des terrains
Ville de Montréal

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
La ville de Montréal offre des baux emphytéotiques (de 52 ans) aux parrains de copératives d'habitation et de logements sans but lucratif à un niveau équivalant à 75 % de la valeur marchande (réduction de 25 %) pour la première année. Le loyer des 51 années suivantes est d'un dollar par année. Pour le logement temporaire des sans-abri, la ville fixe le loyer à un dollar par année.

Une fois par année, les coopératives et les groupes de logement sans but lucratif sont invités à présenter des demandes pour un emplacement donné appartenant déjà à la ville ou récemment acheté par elle. Chaque proposition doit préciser le groupe cible et le programme gouvernemental à utiliser pour le financement. Les projets sont alors choisis selon un ensemble de critères et l'emplacement est accordé, sous réserve de confirmation de l'aide financière soit de la SCHL ou de la SHQ (Société d'habitation du Québec). Ce programme vise à permettre aux parrains des logements de se conformer aux directives sur le prix maximum des logements (PML) énoncées par les paliers supérieurs de gouvernement dans leurs programmes de logement.

Organisme responsable :
Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain (SHDU).

Raison d'être :
La forte hausse du prix des terrains rend difficile pour les groupes sans but lucratif d'entreprendre des coopératives d'habitation et des ensembles de logement sans but lucratif dans la ville. Depuis trois ans, le prix des terrains a doublé presque partout à Montréal.

Buts :
Le principal but de cette initiative est de contrer le coût élevé des terrains pour les promoteurs de coopératives et d'ensembles de logement sans but lucratif. Pour obtenir une partie importante des subventions offertes et produire les logements affectés, la ville doit intervenir en raison de la difficulté qu'éprouvent ces groupes à acheter des terrains appropriés au prix du marché privé. Cette initiative permet à la ville d'accroître la propriété collective tout en accordant une attention particulière aux besoins des familles monoparentales, des célibataires à faible revenu et des minorités

ethniques. Un but complémentaire est de fournir l'aide d'une façon qui permette à la ville de conserver la propriété du terrain.

Durée :
Le programme de réduction de prix et de location de terrains a commencé en 1987. Les baux emphytéotiques pour les terrains destinés à l'hébergement temporaire des sans-abri ont été accordés surtout en 1987 et 1988, car cette mesure dépendait des programmes de logement de la SHQ. Actuellement, il n'existe aucun programme permanent d'hébergement pour les sans-abri. Le programme aide actuellement surtout les coopératives et les organismes de logement sans but lucratif.

Coûts :
Le budget annuel est de 800 000 $, ce qui permet d'aider environ 400 logements par année.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Le programme fournit des terrains pour l'aménagement de logements uniquement par l'entremise des programmes de logement sans but lucratif et de coopératives d'habitation des gouvernements provincial et fédéral.

Problèmes constatés :
La ville de Montréal réduit le coût du terrain dans la mesure nécessaire pour rendre le projet viable; elle n'accorde aucune autre subvention.

Nombre de logements aidés ou produits :
En 1987, le programme a aidé 250 logements temporaires pour les sans-abri et 256 logements dans les secteurs coopératif et sans but lucratif. L'année suivante, 1 036 logements ont bénéficié du programme, dont 106 chambres et 44 lits pour l'hébergement temporaire des sans-abri. Les statistiques de 1989 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction.

Autres initiatives semblables :
La ville de Vancouver compte un programme semblable. Depuis 1981, la ville a acheté 33 emplacements sur lesquels sont construits 2 034 logements sociaux. La ville achète des terrains privés et signe des baux à long terme avec les parrains de logements sociaux. À ce jour, 4,6 millions de dollars de subventions directes ont été accordés. Ottawa et Québec offrent également des baux fonciers ou des réductions des prix des terrains.

Personne ressource :
Fabian Cournoyer, Surintendant
Service de l'habitation et du développement urbain
Module habitation - développement
330, rue Saint-Paul Est
Montréal (Québec) H2Y 1H2
Tél. : 514/872-2848; télécopieur : 514/872-3883

Date : Mai 1990

Programme municipal de remise en état des logements
Ville de Québec

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
Les maisons unifamiliales et les logements locatifs sont admissibles à une subvention municipale pour la remise en état des maisons. La subvention municipale maximale est de 5 000 $ par logement, ou 50 % des coûts dépassant 15 000 $. Les fonds peuvent être utilisés en même temps que le programme d'aide à la rénovation Canada-Québec, ou indépendamment. Le programme a pour but de venir en aide aux grands travaux de rénovation. On entend par grands travaux de rénovation un projet coûtant plus de 15 000 $ et comprenant généralement des réparations à la charpente, au système électrique, à la plomberie ou d'autres réparations importantes. Le programme est offert dans tous les secteurs de la ville, bien que la demande soit surtout forte dans les quartiers du centre-ville. Il n'y a aucune restriction quant au loyer après la rénovation.

Organisme responsable :
Ville de Québec.

Raison d'être :
La Ville a lancé le programme de rénovation des logements afin d'assurer une aide financière substantielle pour les grands travaux de rénovation. La ville de Québec compte un parc important de vieux logements qui ont besoin de réparations; en raison de l'âge et de la densité de ces logements, les réparations sont en moyenne plus coûteuses qu'ailleurs.

Buts :
Le programme a pour but de préserver le parc de logements abordables en aidant les grands travaux de rénovation à atteindre la viabilité économique. Dans le cas des logements locatifs, la subvention a pour but d'aider à maintenir les loyers à un niveau abordable après les travaux de rénovation.

Durée :
Le programme fonctionne depuis deux ans, c'est-à-dire depuis 1989. Toutefois, la ville a participé à plusieurs programmes fédéraux-provinciaux-municipaux de subventions de la rénovation depuis les années 70.

Coûts :
La ville a investi 1 200 000 $ dans le programme en 1989 et prévoit contribuer 585 000 $ en 1990. Le programme est financé par une émission d'obligations municipales.

Participation provinciale ou fédérale :
Il n'y a aucune participation directe du gouvernement provincial ou fédéral à cette initiative. Toutefois, le cas échéant, la subvention peut servir à compléter le Programme d'aide à la rénovation Canada-Québec (PARCQ).

Problèmes constatés :
Aucun à ce jour.

Nombre de logements aidés ou produits :
En 1989, environ 250 logements ont bénéficié de l'aide du programme. On s'attend à ce que le nombre de logements soit moindre en 1990 en raison des modifications apportées au PARCQ.

Autres initiatives semblables :
Ville de Montréal, programme municipal de subventions de la rénovation.

Personne ressource :
Pierre-Paul Gingras
Chef de l'urbanisme et du logement
Ville de Québec
Service de l'urbanisme
C.P. 700, Haute-Ville
Québec (Québec) G1R 4S9
Tél. : 418/691-6204; télécopieur : 418/691-6161

Date : Mai 1990

Programme municipal de rénovation des maisons de chambres
Ville de Québec

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
La Ville a mis en place un programme spécial d'inspection des bâtiments pour s'assurer que les maisons de chambres respectent les normes minimales pour la santé et la sécurité de leurs occupants. Pour aider à la réalisation de ces objectifs, la ville offre une subvention maximale de 3 000 $ par logement pour les grands travaux de rénovation, jusqu'à un maximum de 30 000 $ par maison de chambres. Pour être admissible au programme, il faut obligatoirement installer des gicleurs automatiques ou des systèmes d'alerte. Les coûts liés à ces dispositifs peuvent être subventionnés par le programme. Toutes les maisons de chambres de la ville sont admissibles à la subvention, pourvu qu'on puisse faire la preuve du besoin. Il n'y a aucune restriction quant au loyer après les rénovations.

Organisme responsable :
Ville de Québec.

Raison d'être :
Québec compte environ 2 000 chambres situées dans quelque 200 maisons de chambres. La question de la sécurité de ces maisons a été portée à l'attention du public en 1987 par une série d'incendies qui ont entraîné plusieurs décès. La Ville a entrepris de faire des inspections de sécurité afin de repérer les principaux dangers et les mesures nécessaires pour rendre les maisons de chambres conformes aux normes de construction de la ville.

Buts :
Encourager les propriétaires de maisons de chambres à rénover les logements au lieu de remplacer une maison de chambres ou de la convertir à d'autres usages.

Durée :
Le programme est entré en vigueur en juillet 1988.

Coûts :
La ville a fourni 400 000 $ en 1988, 300 000 $ en 1989 et a attribué 100 000 $ pour 1990, bien qu'elle prévoie porter cette somme à 243 000 $.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :

Il n'y a aucune participation directe du gouvernement provincial ou fédéral à ce programme, bien que la subvention puisse s'appliquer en même temps que le PARCQ.

Problèmes constatés :
Aucun.

Nombre de logements aidés ou produits :
Environ 150 logements ont bénéficié d'aide dans le cadre de ce programme depuis sa création.

Autres initiatives semblables :
Ville de Montréal, programme municipal de subventions pour la restauration des maisons de chambres et la conversion de bâtiments en maisons de chambres.

Personne ressource :
Pierre-Paul Gingras
Chef de l'urbanisme et du logement
Ville de Québec
Service de l'urbanisme
C.P. 700, Haute-Ville
Québec (Québec) G1R 4S9
Tél. : 418/691-6204; télécopieur : 418/691-6161

Date : Mai 1990

Programme de logements mobiles pour les personnes âgées
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
Il s'agit d'un projet de démonstration de pavillons-jardins dans le cadre duquel quatre logements temporaires ont été placés sur les terrains de personnes apparentées. Quatre logements ont été affectés à Ottawa-Carleton, dont deux ont été par la suite été relocalisés. Six familles et six emplacements ont participé au programme.

Les logements ont été fabriqués par un même fournisseur à un coût se situant entre 47 340 $ et 55 800 $ par logement. La superficie des emplacements où ont été placés ces logements allait de 7 645 pieds carrés à 44 acres. Il a fallu des amendements particuliers à l'emplacement des règlements de zonage ou des modifications mineures pour permettre l'installation de ces logements dans tous les cas. Les logements se louaient entre 330 et 336 $ par mois, un organisme local sans but lucratif étant chargé de l'entretien. Tous les logements sont actuellement occupés. Vingt-huit familles figurent sur la liste d'attente.

Les demandes ont été étudiées par un comité de gestion de projet et les emplacements potentiels ont été repérés. Les familles hôtes ont été choisies à même une liste de 40 à 50 candidats qui ont communiqué avec la région pour demander d'être placées sur la liste d'attente. Étant donné que le comité ne disposait que de quatre logements, il n'a pas eu recours à la publicité.

Les candidats ont été étudiés dans l'ordre de présentation de leur demande et la sélection s'est faite d'après les critères suivants :

- les candidats doivent respecter les critères provinciaux en matière d'âge et le propriétaire de la maison ou son conjoint doit être le fils ou la fille de l'occupant proposé;
- les candidats doivent représenter les divers secteurs géographiques de la région, c'est-à-dire ville-banlieue, village rural, grand terrain rural, etc.;
- le nombre d'occupants doit être conforme à la taille du logement disponible;

- les voisins immédiats doivent être en général d'accord.

Organisme responsable :
L'application du programme relève à la fois du service d'urbanisme de la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton et du ministère ontarien du Logement. Un comité de gestion de projet a été constitué pour choisir les emplacements et les familles participantes. Le comité comprenait la coordonnatrice des registres du logement et l'assistant technique, des fonctionnaires provinciaux, un représentant du Service des foyers pour personnes âgées de la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton (MROC) ainsi que du services de biens immobiliers de la MROC et un représentant de la communauté et un représentant d'un groupe communautaire de personnes âgées.

Raison d'être :
Comme dans beaucoup de municipalités du pays, les personnes âgées représentent un segment en expansion de la population. L'aide gouvernementale s'oriente également vers des programmes qui favorisent le vieillissement sur place. S'inspirant de l'État de Victoria en Australie, où les pavillons-jardins ont été utilisés pour la première fois, Ottawa-Carleton a demandé à la province, en 1984, un projet de démonstration des pavillons-jardins. La participation d'Ottawa-Carleton au programme a été déterminée par le niveau élevé d'intérêt pour l'idée des pavillons-jardins tant dans le public qu'au niveau politique.

Buts :
Douze logements ont été affectés à l'échelle de la province, et la province a procédé à des évaluations des règlements d'urbanisme et des questions juridiques, à une évaluation sociale et à une évaluation technique. Le service de l'urbanisme de la MROC a également entrepris une étude sur les pavillons-jardins afin d'en établir l'efficacité comme solution de rechange pour le logement des personnes âgées et d'évaluer les options pour l'augmentation de l'offre. Le service de l'urbanisme a recommandé des mesures visant à encourager un plus grand nombre de pavillons-jardins dans Ottawa-Carleton par un ensemble d'initiatives publiques et privées.

Durée :
La première personne âgée a pris possession d'un pavillon à l'automne de 1985.

Coûts :
Le projet a été entièrement financé par le ministère du Logement de l'Ontario. Les seuls coûts pour la région sont ceux du personnel.

Le coût de relocalisation des logements dont l'occupant est décédé s'élevait environ à 11 000 $ dans chaque cas. Une étude de la SCHL compare les coûts publics de subventionnement du logement pour une personne âgée recevant un

revenu minimum de 793 $ par mois en Ontario. Une institution coûterait au public 1 232 $ par mois, un appartement sans but lucratif 1 020 $ par mois et un pavillon-jardin, 832 $ par mois.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
La province a mis sur pied un projet de démonstration à petite échelle appelé projet pilote de logements mobiles pour personnes âgées. La province a également commandité les trois rapports d'évaluation et subventionné le coût des logements. En juin 1988, le conseil régional a demandé au ministre du Logement de mettre en place un programme permanent de pavillons-jardins à Ottawa-Carleton. Il n'y a pas eu de réponse officielle. En 1988, la SCHL a publié une déclaration lui permettant d'émettre une assurance pour hypothèques mobilières sur les maisons mobiles et modulaires. Cette politique s'appliquerait aux pavillons-jardins et permettrait de les faire financer par des banques et sociétés de fiducie privées.

Problèmes constatés :
La participation officieuse de la communauté et la promotion de l'idée ont permis un bon accueil dans la plupart des quartiers. En raison de la controverse entourant les pavillons-jardins dans les villes de Gloucester et de Waterloo, le ministère ontarien du Logement a commandé une évaluation indépendante qui a révélé que les logements n'entraînaient pas une dévalorisation des propriétés avoisinantes. L'inquiétude à cet égard pourrait néanmoins continuer de rendre difficile l'acceptation par le voisinage. Dans tous les cas, il fallait l'approbation de la municipalité pour placer le pavillon-jardin comme second logement sur le terrain. Cette méthode a bien fonctionné, mais entraîne des problèmes d'administration pour la municipalité. Chaque règlement exige une audience publique et un avis public. Le projet de plan officiel de la Ville d'Ottawa inclut expressément les logements mobiles pour personnes âgées dans la définition de croissance résidentielle mineure. Toutefois, des modifications législatives pourraient être nécessaires pour assurer la réussite d'un programme généralisé.

Nombre de logements aidés ou produits :
Quatre à Ottawa-Carleton et douze au total dans la province.

Autres initiatives semblables :
Le programme provincial a attribué quatre logements à la Ville de Waterloo et quatre à la municipalité régionale de Sudbury. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a commandité un projet de démonstration par lequel plusieurs prototypes de pavillons-jardins ont été exposés dans des endroits publics partout au Canada. Le gouvernement de l'Alberta travaille de concert avec l'Institut canadien de l'habitation usinée pour mettre en place

une démonstration de pavillons-jardins dans la ville de Lethbridge. Fredericton a également organisé un projet de démonstration.

Personne ressource :
Marni Cappe
Gestionnaire des politiques de logement
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton
Centre Ottawa-Carleton
111, rue Lisgar
Ottawa (Ontario) K2P 2L7
Tél. : 613/560-2053; télécopieur : 613/560-6006

Date : Mai 1990

Singles Housing Opportunity Program
Ville de Toronto

Catégorie :
Terrains et bâtiments

Description :
Le Singles Housing Opportunity Program (SHOP) a pour but de créer des logements protégés permanents pour les personnes qui sont évincées du marché du logement par l'augmentation des coûts ou qui sont déjà sans abri. Des propriétés et des ensembles seront aménagés, rénovés au besoin, et appartiendront à la société de logement sans but lucratif de la Ville. Les ensembles seront gérés totalement ou en partie par des organismes communautaires aux termes d'un contrat de gestion. Les locataires seront fortement subventionnés en fonction des besoins.

La plupart des logements seront situés dans des maisons dispersées dans diverses parties de la ville ou dans des grappes d'appartements dans des grands bâtiments sans but lucratif. Le choix de l'emplacement et les rénovations seront coordonnés par la société sans but lucratif de la ville. Les propriétés n'auront pas d'ordinaire besoin d'être rezonées ni d'obtenir d'autres approbations, mais il pourrait y avoir certaines exceptions.

Les groupes communautaires doivent se conformer aux critères du programme et posséder un plan de gestion approuvé pour qu'une propriété soit mise à leur disposition. Jusqu'à 100 % des locataires peuvent bénéficier de l'échelle du loyer proportionné au revenu et jusqu'à 50 % d'entre eux peuvent être des sans-abri.

Des systèmes de gestion améliorée servent à la fois à aider le locataire et à le faire participer à la gestion de l'ensemble. La *gestion améliorée* est une technique de gestion personnelle et immobilière visant à aider les particuliers à participer à la conception, à l'aménagement et à la gestion de leur logement. Le groupe SHOP fournit un employé pour aider les résidents à gérer leur propre logement et à devenir indépendants et autonomes. Les ménages seront collectifs, les résidents vivant ensemble comme une famille.

Organisme responsable :
Le service du logement et la société de logement sans but lucratif de la ville de Toronto. Un comité SHOP coordonne la mise en oeuvre et la gestion du programme.

Raison d'être :
En 1987, Année internationale du logement des sans-abri, la province d'Ontario a créé un programme ponctuel connu sous le nom de Projet 3000. Il s'agissait d'aménager des logements pour les plus désavantagés qui n'étaient pas admissibles au programme sans but lucratif fédéral-provincial existant. Ce programme a suscité des demandes portant sur 12 000 logements et la province tenait à renouveler l'intérêt qu'avait suscité ce projet. En 1988, le ministère a lancé un programme de cinq ans pour l'attribution de 30 000 logements sans but lucratif et le maire de Toronto a lancé dans le cadre de ce programme une initiative portant sur 1 000 logements individuels.

Buts :
Le but du programme est de fournir des logements permanents, dont le loyer est proportionné au revenu, pour les petits salariés célibataires, les assistés sociaux célibataires et les sans-abri. Il s'agit de produire des logements intégrés, d'utiliser une gestion améliorée et participative et de constituer de petits groupes soit dans des maisons individuelles soit à l'intérieur d'ensembles plus vastes. On vise 200 logements pour mars 1991.

Durée :
La société de logement sans but lucratif de la ville de Toronto a approuvé le programme le 25 octobre 1988. Antérieurement, la ville prenait des dispositions semblables pour la location depuis plusieurs années, mais d'une façon ad hoc.

Coûts :
En 1989, on a approuvé un fonds renouvelable d'acquisition de 500 000 $ pour le SHOP. Les coûts d'exploitation des maisons sont de l'ordre de 10 000 à 11 000 $ par année. Ce total comprend tous les frais d'administration. Les loyers produisent environ 2 000 $.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Le SHOP est financé par le ministère provincial du Logement dans le cadre de son programme «Maisons pour de bon». Les capitaux sont fournis par la Société de logement de l'Ontario à même les fonds du Régime de pensions du Canada et des subventions de fonctionnement couvrant la différence entre les loyers proportionnés au revenu et les coûts d'exploitation approuvés sont également fournis par le ministère du Logement. Le gouvernement provincial finance la «gestion améliorée» qui permet aux groupes SHOP de rendre le logement partagé possible pour les résidents qui ont des besoins spéciaux. Un poste temporaire de relations avec la communauté est financé par le ministère du Logement en vertu de l'entente provinciale-municipale sur le logement.

Problèmes constatés :
Le caractère novateur du programme explique la lenteur de ses débuts. Des discussions sont également en cours quant aux exigences en matière de prévention des incendies pour les maisons occupées par des célibataires constituant un seul ménage et vivant ensemble comme une famille. Ce problème a entraîné certains retards des avances hypothécaires pour les maisons SHOP.

On a créé un poste pour aider à la commercialisation et au développement des groupes. On prévoit que cette mesure facilitera l'entrée des groupes intéressés, l'élaboration des plans de gestion des groupes et l'affectation des propriétés.

Nombre de logements aidés ou produits :
Trois maisons occupées représentent actuellement un total de 15 logements. Une autre maison devrait entrer en fonction bientôt et quatre groupes sont maintenant admissibles au SHOP. Ces quatre groupes devraient rendre compte d'une quarantaine de logements.

Autres initiatives semblables :
Aucune.

Personne ressource :
Greg Suttor
City of Toronto Housing Department
Policy and Programs Division
112 Elizabeth Street
Toronto, Ontario M5G 1P5
Tél. : 416/392-7945; télécopieur : 416/971-8808

Date : Mai 1990

Affordable Housing Statutory Reserve Fund
Canton de Richmond

Catégorie :
Financement

Description :
En décembre 1989, le conseil de Richmond a adopté un vaste éventail de buts, de priorités et de mesures dans le cadre d'une stratégie du logement abordable. Une de ces mesures était la création d'une caisse de réserve aux termes de l'article 378 de la Municipal Act (loi sur les municipalités), sous le nom de «Affordable Housing Statutory Reserve Fund». Les fonds pour cette initiative proviennent des promoteurs de logements du marché de Richmond qui ont besoin d'un rezonage. L'initiative repose sur le principe que les bénéficiaires de la croissance urbaine devraient contribuer aux coûts sociaux et économiques de cette croissance. Les promoteurs sont encouragés à fournir des logements abordables sur les lieux. Comme solution de rechange, les fonctionnaires supérieurs du service d'urbanisme négocient un «don» au fonds par le promoteur. Le montant de ce «don» n'est pas calculé par une formule. Les dispositions sont souples et s'appuient sur une politique du conseil de Richmond. En mai 1990, 1,5 million de dollars avaient été versés au fonds.

Un programme complémentaire, le programme de baux fonciers, a été établi pour acheminer ces fonds. La municipalité achètera des terrains, demandera des propositions à des groupes en mesure d'organiser les fonds et de construire des logements abordables, recevra et évaluera ces propositions, puis louera le terrain sous réserve de conditions assurant que les logements demeureront abordables et ne seront pas soumis aux tendances du marché. Les fonctionnaires de Richmond travaillent encore à l'élaboration des aspects techniques du programme. Il y aura des examens et des évaluations à des intervalles réguliers.

Organisme responsable :
La Corporation of the Township of Richmond, par l'entremise du service d'urbanisme.

Raison d'être :
Comme toutes les municipalités du grand Vancouver, Richmond a connu récemment une croissance économique rapide. Cette croissance entraîne l'escalade de la valeur des terrains, d'où la difficulté de fournir des logements à prix modique ou modéré et des logements locatifs; cette situation exerce également des pressions en vue du réaménagement et de la conversion des vieux logements abordables. Le service d'urbanisme travaille à préparer une stratégie du

logement abordable depuis l'automne de 1989. L'Affordable Housing Statutory Reserve Fund est un des volets de cette stratégie.

Buts :
Le but global de cette initiative est d'encourager la fourniture de divers types de logement et d'options d'occupation pour les résidents de Richmond. Le but particulier de l'initiative est de fournir une méthode novatrice et rapide de lever des fonds en vue du logement abordable à Richmond.

Durée :
L'Affordable Housing Statutory Reserve Fund a été créé par le conseil municipal de Richmond le 18 décembre 1989.

Coûts :
Aucun.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Aucune.

Problèmes constatés :
Aucun à ce jour.

Nombre de logements aidés ou produits :
Aucun à ce jour.

Autres initiatives semblables :
Aucune.

Personnes ressources :
Marga Betz
Manager, Policy Planning
Townshisp of Richmond
6911 No. 3 Road
Richmond, B.C. V6Y 2C1
Tél. : 604/276-4082; télécopieur : 604/276-4177

Carolyn Morrison
Social Planner
Township of Richmond
6911 No. 3 Road
Richmond, B.C. V6Y 2C1
Tél. : 604/276-4082; télécopieur : 604/276-4177

Date : Mai 1990

Aide aux locataires
Ville de Montréal

Catégorie :
Financement

Description :
La ville versera une indemnité pour couvrir toute augmentation de loyer pendant une relocalisation temporaire due à des rénovations subventionnées et couvrira les dépenses de déménagement et de réemménagement (y compris des coûts comme le branchement du téléphone). En outre, la ville étudie la possibilité d'établir une banque municipale de logements pour héberger temporairement les chambreurs, et plus tard les locataires, lorsque les travaux de rénovation relèvent du Programme d'aide à la rénovation Canada-Québec (PARCQ). On peut également trouver des logements temporaires par l'entremise du secteur privé et des centres de ressources communautaires financés par la province, ainsi que d'autres institutions semblables.

Organisme responsable :
Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain.

Raison d'être :
Ce programme a été mis au point parce que la ville s'était rendu compte que, dans le passé, la plupart des subventions ont bénéficié aux bâtiments plutôt qu'aux gens qui les habitent. Les grands travaux de rénovation peuvent avoir un effet négatif sur les locataires, qui doivent soit se déplacer temporairement, soit déménager en permanence.

Buts :
La Ville désire encourager les rénovations, particulièrement dans le cas des maisons de chambres, tout en protégeant les locataires et les chambreurs. Elle a l'intention de réduire les effets négatifs des déplacements temporaires causés par les rénovations en couvrant les coûts y afférents. Elle espère également accélérer le processus de rénovation en réduisant au minimum les retards causés par la contestation de l'indemnisation, puisque la somme acceptée par le PARCQ est de beaucoup inférieure à celle qu'accepte la Régie du logement. La ville utilisera le programme d'aide aux locataires pour indemniser les locataires, établir des voies de communication entre le propriétaire et le locataire ou le chambreur et fournir de l'aide et des renseignements sur l'hébergement temporaire aux locataires forcés de déménager pendant des rénovations subventionnées.

Durée :
Depuis février 1989. On prévoit que le programme restera en vigueur pendant au moins 3 ans.

Coûts :
Le budget affecté à l'indemnisation des locataires est de 1,0 million de dollars par année et il faut 150 000 $ par année pour faire fonctionner le programme.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
La ville demande aux autres paliers de gouvernement d'assumer les coûts du financement de cette mesure dans le cadre du PARCQ.

Problèmes constatés :
Le programme présente certaines difficultés lorsqu'il s'agit de tenir compte des besoins de toutes les parties en cause.

Nombre de logements aidés ou produits :
On vise l'indemnisation d'environ 1 200 ménages par année, dont 60 % seront des chambreurs.

Autres initiatives semblables :
Aucune.

Personne ressource :
Marcel Tanguay
Surintendant
Service de l'habitation et du développement urbain
Module de l'habitation - Division rénovation
330, rue Saint-Paul Est
Montréal (Québec) H2Y 1H2
Tél. : 514/872-2887; télécopieur : 514/872-2887

Date : Mai 1990

Bridge Financing Fund
Région métropolitaine de Toronto

Catégorie :
Financement

Description :
Il s'agit d'une caisse de prêt destinée aux organismes de logement sans but lucratif de la région métropolitaine de Toronto. La caisse a accès à des fonds renouvelables de 10 millions de dollars. Ces fonds doivent servir à faire la transition entre le repérage et l'acquisition d'un emplacement approprié et l'obtention d'un financement permanent. Il ne s'agit pas d'une source de financement provisoire, ni d'une source de financement pendant la période de construction. Les prêts consentis par la caisse ne peuvent avoir une durée de plus d'un an. Au lieu d'intérêts, la caisse exige un droit d'administration en deux parties, soit une somme de 500 $ pour l'ouverture du dossier et un droit de 5 $ par mois par 1 000 $ de solde impayé du prêt (maximum de douze mois). Les prêts ne seront pas augmentés en fonction des hausses éventuelles de la valeur évaluée de la propriété.

La Housing Development Corporation assume la propriété en fiducie. Elle signe également une entente couvrant la durée et les modalités du prêt. Si, en raison de circonstances inéluctables, il faut prolonger la durée du prêt, l'organisme emprunteur dispose de deux options. Il peut verser des intérêts à la municipalité métropolitaine au taux moyen de rendement que reçoit celle-ci sur ses placements courants, ou il peut prendre d'autres dispositions pour rembourser le prêt. Le prêt, le droit d'administration et les intérêts dus à la municipalité métropolitaine, le cas échéant, sont payés au moment de la première avance du financement permanent ou de l'hypothèque de l'organisme emprunteur.

Organisme responsable :
Metropolitan Toronto Housing Development Corporation. C'est le sous-comité des opérations financières de cette société qui gère la caisse.

Raison d'être :
Cette caisse a été créée dans le cadre de la contribution de la municipalité métropolitaine de Toronto à l'Année internationale du logement des sans-abri.

Buts :
Simplifier l'acquisition d'emplacements à aménager par des groupes de logement sans but lucratif. La caisse réalise cet objectif en finançant l'achat d'emplacements ou en fournissant une mise de fonds pour l'acquisition

d'options avant la réception de toutes les approbations nécessaires pour obtenir un financement permanent.

Durée :
La caisse a été créée en 1988.

Coûts :
Au 30 avril 1990, 15 545 120 $ avaient été prêtés. On calcule que les intérêts auxquels la municipalité métropolitaine a renoncé en raison de ces prêts s'élèvent à 1 313 451,69 $.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Aucune.

Problèmes constatés :
Aucun.

Nombre de logements aidés ou produits :
Environ 578 logements devraient s'ajouter à l'offre de logements abordables en raison de ce programme de prêt. Dans la plupart des cas il s'agira d'appartements et 42 logements seront créés par la conversion de maisons unifamiliales.

Autres initiatives semblables :
Après la création de la caisse, la province d'Ontario a créé un fonds de garantie des prêts et la Peel Non-Profit Housing Company a mis en place une caisse de prêts de transition.

La ville de Vancouver a créé un fonds renouvelable de 5 millions de dollars en vue d'un programme de démonstration de logement pour personnes âgées. La participation de la ville à cette démonstration pourrait prendre la forme de financement de transition. Il existe de nombreuses stratégies de mise en oeuvre pour ce programme de financement de transition, y compris la possibilité pour la ville de louer des terrains à un promoteur de logements pour personnes âgées. L'initiative de Vancouver exige des intérêts au taux du marché, en plus des frais d'administration.

Personne ressource :
Don Richmond
General Manager
Metropolitan Housing Development Corporation
20 York Mills Road
Willowdale, Ontario M2P 2C2
Tél. : 416/392-6000; télécopieur : 416/392-3974

Date : Mai 1990

Downtown Conversion Loan Program
Ville de Kingston

Catégorie :
Financement

Description :
Ce programme offre des prêts pouvant atteindre 15 000 $ par logement pour convertir des locaux commerciaux désuets en résidences. L'argent provenait au départ d'un fonds de 250 000 $ affecté au programme par le *Municipal Incentives Grant Funds* de la ville. Cette somme est prêtée à un intérêt de 8 % et est garantie par un privilège. Les candidats ne peuvent faire financer plus de deux logements et doivent se conformer aux critères suivants :

- Les logements à créer doivent être situés dans le centre commercial, au sens du plan officiel d'urbanisme de la ville de Kingston.
- Les logements doivent être situés au deuxième étage ou plus haut, sauf autorisation contraire du comité d'approbation des prêts.
- Aucun prêt ne peut dépasser le coût réel des travaux nécessaires.
- Tous les plans doivent être approuvés par le chef du service des bâtiments et par le comité des prêts de la ville de Kingston.

Organisme responsable :
Comité du conseil (comité des prêts de la ville de Kingston).

Raison d'être :
En réaction à un programme provincial de revitalisation des centres-villes, la ville de Kingston a procédé en 1978 à une étude des possibilités commerciales. Cette étude recommandait fortement que la ville adopte des politiques visant à fournir d'autres logements au centre-ville, par exemple par la rénovation de locaux vacants ou essentiellement inutilisés au deuxième et au troisième étages de bâtiments situés dans le secteur des affaires du centre-ville. Une enquête a révélé la possibilité de 15 à 24 nouveaux logements, à la condition que les propriétaires soient encouragés à les produire.

Buts :
Le but initial était de 5 à 10 logements par année.

Durée :
Un règlement municipal adopté en août 1981 créait le programme de prêts à faible taux d'intérêt.

Coûts :
La caisse de prêt renouvelable de 250 000 $ est renflouée par le capital et les intérêts au moment du remboursement des prêts. Pour couvrir les coûts d'administration, le trésorier municipal déduit des Municipal Incentive Grant Funds 600 $ pour le premier logement et 75 $ pour chaque logement supplémentaire créé. On considère le programme rentable parce qu'il crée des logements résidentiels par adaptation, ce qui est plus économique que la construction neuve, et parce qu'il génère des taux d'évaluation plus élevés que ceux des locaux commerciaux inoccupés.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Il n'y a aucune participation des gouvernements provincial ou fédéral. Néanmoins, le programme provincial de conversion en logements locatifs peut être utilisé en même temps que ce programme dans la mesure où les fonds ne sont pas utilisés pour la même composante des travaux.

Problèmes constatés :
Le zonage du secteur des affaires ne permettait pas la conversion des bâtiments existants à des usages résidentiels, car il n'y avait pas de dégagement suffisant à l'avant, sur le côté et à l'arrière et les bâtiments occupaient un pourcentage trop considérable du terrain. Le conseil municipal a dû modifier le règlement pour permettre ce type de conversion. En outre, les règlements exigeaient, dans le cas de la conversion des étages supérieurs d'un bâtiment à un usage résidentiel, qu'on fournisse un minimum d'espaces d'agrément et de jeu.

Le centre-ville étant entièrement construit, il était difficile pour les propriétaires d'assurer l'espace nécessaire, d'où de nombreuses demandes présentées au comité d'ajustement en vue de réduire ou de supprimer les espaces d'agrément et de jeu. En 1987, le conseil a adopté un règlement modifiant le règlement de zonage pour le secteur visé par le programme en supprimant l'obligation de prévoir des espaces d'agrément et de jeu.

Les mêmes problèmes se sont posés quant aux normes de stationnement résidentiel exigées par le règlement de zonage. Pour régler ce problème, on a proposé un paiement au lieu de stationnement. Les fonds ainsi recueillis devaient être mis de côté pour aider la ville à acheter des terrains à des fins de stationnement à l'avenir. Tout d'abord, il a été jugé que la municipalité avait le pouvoir d'imposer un tel programme. Puis, il y a eu de longues discussions concernant le montant de ce droit. En mars 1989, le

conseil a adopté un autre règlement établissant des critères permettant de juger les demandes d'exemption des exigences de stationnement pour le district des affaires. Il s'agira d'un accord particulier à chaque emplacement, exigeant 1 500 $ pour chaque espace de stationnement manquant par rapport au nombre qu'aurait exigé le règlement.

Nombre de logements aidés ou produits :
Au mois de mars 1990, 32 appartements avaient été créés dans le cadre de ce programme.

Autres initiatives semblables :
Vancouver a modifié le zonage pour permettre la construction de logements au-dessus des magasins sur les grandes artères de la ville et Toronto étudie une proposition semblable de densification des rues principales.

St. Catherines (Ontario) a appliqué un programme de ce genre en 1987. Il s'inspire du programme de Kingston, mais offre un prêt de 20 000 $ par logement. Les exigences de stationnement pour ces logements sont négociées avec le service d'urbanisme. On suggère notamment d'utiliser des garages de stationnement en dehors des heures de pointe.

Personnes ressources :
George T. Wallace
Planner

ou
Doug Werden
Home Improvement Program Officer
Corporation of the City of Kingston
Office of Planning and Urban Renewal
City Hall
Kingston, Ontario K7L 2Z3
Tél. : 613/546-4291; télécopieur : 613/546-5232
Tçl. : 613/546-4291, poste 238; télécopieur : 613/546-0902

Date : Mai 1990

Location viagère modifiée
Ville d'Ottawa

Catégorie :
Financement

Description :
Par l'entremise d'Habitation urbaine ou au moyen de coentreprises avec divers partenaires intéressés (y compris le secteur privé), la ville d'Ottawa favorisera l'élaboration d'une option de location à long terme (viagère) pour les personnes âgées.

Il s'agit d'un accord d'occupation pour 20 ans ou moins, qui prévoit une option de poursuivre l'occupation à vie. Le client devrait payer d'avance la valeur totale du bail et souscrire une partie proportionnelle des coûts d'exploitation et des contributions aux réserves. Au départ, les baux des logements seront vendus pour une somme égale au coût d'immobilisation du logement. Plus tard, lorsque des logements auront été libérés et reloués, le prix tiendra compte du prix normal des maisons à l'époque. Le produit du roulement des logements, à des prix toujours plus élevés, sera appliqué, notamment, au remboursement des loyers payés d'avance et inutilisés lorsque les clients se retireront, au paiement d'un rendement aux investisseurs (le cas échéant), à la réserve de remplacement créée pour le projet et à tout autre usage déterminé par le conseil municipal ou Habitation urbaine.

Le concept est axé sur les coûts. Il n'y a aucune possibilité pour le client de se constituer un avoir propre. S'il décède ou choisit de partir, on lui rembourse (à lui ou à la succession) une somme équivalente à la durée restante du bail initial. Si le client a utilisé l'option d'occupation à vie, il n'y a aucun autre remboursement. L'exclusion du droit de propriété permet de maintenir l'abordabilité. On évite les frais juridiques de l'enregistrement de la copropriété ainsi que toute possibilité de spéculation.

Les clients occupants partagent tous les frais communs d'entretien de l'ensemble de logements (y compris des contributions à la réserve de remplacement) ainsi que le paiement des impôts fonciers.

Les avantages pour le client se situent au début de l'occupation plutôt qu'à la fin. En effet, les logements se vendraient probablement au moins 10 000 $ de moins que des logements comparables en copropriété. Le produit de la revente ultérieure des logements serait appliqué aux réserves de l'ensemble.

L'initiative comprend d'autres caractéristiques importantes. Seules seront admissibles les personnes de 65 ans et plus et les couples dont les deux conjoints ont au moins 65 ans. Le paiement anticipé du loyer viager permet au client d'éviter les risques d'inflation à long terme, ce qui lui assure un niveau plus prévisible de revenu discrétionnaire. Les clients ont l'assurance de pouvoir occuper leur logement à vie, pourvu qu'ils soient autonomes. L'idée est facile à comprendre, n'exige aucun risque actuariel, aucune opération de couverture du risque lié à l'accroissement constant de la longévité ni aucuns frais généraux financiers.

Organisme responsable :
Ville d'Ottawa, Service du logement et des propriétés.

Raison d'être :
Dernièrement, le Service du logement des propriétés de la ville d'Ottawa a étudié diverses options en vue de fournir des formes novatrices de logement pour les personnes âgées en vue de rationaliser l'utilisation du parc de logements dela ville et de tirer parti de tout excédent de capacité qui pourrait se produire en raison de la diminution de la taille des ménages des personnes âgées. En outre, les personnes âgées ont de la difficulté à entretenir de grandes maisons unifamiliales; ils ont des biens, mais leur revenu est relativement faible.

Buts :
Fournir aux personnes âgées une nouvelle solution de logement que n'offre pas actuellement le marché et qui puisse assurer à long terme l'abordabilité, la protection contre l'inflation, la sécurité d'occupation et l'utilisation du parc de logements pour les personnes âgées.

Durée :
Le conseil municipal d'Ottawa a approuvé ce principe en décembre 1989. Le service du logement tente actuellement de mettre sur pied une coentreprise avec le secteur privé pour financer l'initiative et est à la recherche d'un emplacement pour un ensemble de logements. Le premier ensemble d'habitation devrait être occupé en novembre 1991.

Coûts :
L'initiative sera autofinancée.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Sous réserve de l'entente provinciale-municipale sur le logement, les fonds publics qui pourraient être nécessaires seront partagés également entre la ville d'Ottawa et la province d'Ontario.

Problèmes constatés :
À déterminer.

Nombre de logements aidés ou produits :
Le premier ensemble d'habitation sera un immeuble de faible hauteur ou des maisons en rangée comprenant de 30 à 40 logements.

Autres initiatives semblables :
En Ontario, d'autres projets d'occupation viagère modifiée ont été mis en place à Kingston, Stratford, Thornhill, New Hamburg, Stouffville, North Gore, Hamilton, East York et Unionville.

Personnes ressources :
Yeeseng Lee
Directeur
Renseignements sur le logement
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa
11, avenue Holland, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1Y 4T2
Tél. : 613/564-8434; télécopieur : 613/564-8558

Henry Baier
Administrateur
Projets de coentreprise
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa
11, avenue Holland, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1Y 4T2
Tél. : 613/464-8463; télécopieur : 613/564-8558

Date : Mai 1990

Employee Housing Service Charge
Municipalité de Whistler

Catégorie :
Impôts et droits

Description :
La municipalité de Whistler se propose d'adopter un règlement sur les droits pour le logement des employés. Ce règlement obligera les promoteurs de tous les nouveaux aménagements à contribuer au parc de logements abordables. On espère que les grands promoteurs construiront de nouveaux logements pour les employés et que les petits promoteurs ou bien verseront une contribution à un fonds de logement abordable ou bien participeront à de nouveaux ensembles aménagés par la Whistler Valley Housing Society.

Le règlement applique une formule pour calculer le nombre de lits nécessaires pour les employés dans le cas de chaque nouvel aménagement. La formule se fonde sur le nombre de chambres dans le cas d'hébergement commercial et sur la superficie brute dans le cas des autres utilisations commerciales. On peut satisfaire à cette exigence de l'une des trois façons suivantes :

- en créant de nouveaux logements pour les nouveaux employés, sous réserve d'un mécanisme de contrôle restreignant l'usage de ces logements aux seuls employés;
- par un versement au comptant, d'après le nombre de lits nécessaires;
- en payant par anticipation 20 % du loyer de chaque logement (dans des ensembles de logements pour les employés).

Il reste à déterminer dans le détail comment les fonds produits par la seconde et la troisième options seront utilisés pour construire des logements abordables, par exemple la structure financière, le niveau des loyers abordables et la provenance des terrains. On prévoit que la municipalité participera directement, soit par l'entremise de la Whistler Valley Housing Society (société de logement sans but lucratif) ou par sa propre société de logement.

Tous les nouveaux aménagements résidentiels, commerciaux et industriels sont assujettis à ce règlement, tout comme les projets comportant le remplacement substantiel ou la rénovation de bâtiments existants. Les locaux récréatifs et les logements pour employés ne sont pas assujettis au règlement.

Organisme responsable :
Municipalité de Whistler, Whistler Valley Housing Society et Whistler Valley Housing Corporation, société de logement appartenant à la municipalité.

Raison d'être :
L'expansion récente de l'aménagement d'hôtels, de logements en copropriété et de locaux commerciaux à Whistler a fait grimper le prix des terrains. Les promoteurs privés ne construisent pas suffisamment de logements à loyer modique pour loger les petits salariés du secteur des services. Il y a une grave pénurie de logements abordables pour les employés.

Buts :
Le conseil souhaite favoriser l'autonomie pour le logement des employés dans le cas de chaque nouvel aménagement. Le règlement oblige les promoteurs privés de locaux commerciaux et résidentiels à contribuer au parc de logements locatifs abordables, soit directement par la construction de nouveaux logements abordables, soit indirectement en payant un droit qui servira à produire de nouveaux logements à prix modique.

Durée :
Le règlement n'a pas encore reçu sa forme définitive, ni été adopté. Entre-temps, au moins un nouvel aménagement à Whistler entend créer plus de 180 lits de logement pour les employés et un grand centre de villégiature presque achevé comptera 600 lits pour les employés.

Coûts :
Les coûts de construction devraient atteindre 100 $ par pied carré construisible pour les nouveaux projets, 20 % du loyer étant assuré par les employeurs afin d'en arriver à un loyer mensuel de 1,10 $ le pied carré.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Le règlement doit être approuvé par le ministre des Affaires municipales avant son adoption par le conseil.

Problèmes constatés :
Le projet de règlement ne règle pas l'actuelle pénurie de lits pour les employés à Whistler et ne s'applique pas non plus à l'aménagement à Blackcomb en vertu d'un contrat d'utilisation du sol.

Nombre de logements aidés ou produits :
Le règlement n'a pas encore été adopté.

Autres initiatives semblables :
Pour l'élaboration du projet de règlement, les fonctionnaires se sont inspirés d'un régime utilisé à Aspen (Colorado). Banff (Alberta) étudie actuellement un régime semblable.

Personnes ressources :
Mike Vance
Director of Planning
Municipality of Whistler
Whistler, B.C. VON 1B0
Tél. : 604/688-6018

Gary Watson
Executive Director
Whistler Valley Housing Society
Whistler, B.C. VON 1B0
Tél. : 604/938-3270; télécopieur : 604/932-3755

Date : Mai 1990

Programme d'aide à l'accession à la propriété
Ville de Montréal

Catégorie :
Impôts et droits

Description :
Le programme offre un crédit quinquennal décroissant d'impôt municipal, qui pourrait atteindre un maximum de 5 000 $. Des crédits d'impôt annuels d'un maximum de 1 000 $ pendant 5 ans sont attribués aux citoyens participants. Le crédit se calcule d'après la valeur de la maison (à l'exclusion de la valeur du terrain). Le programme impose plusieurs critères d'admissibilité. La propriété doit être neuve et n'avoir jamais été habitée. Il peut s'agir d'une maison unifamiliale ou d'un logement multiplex, d'une maison en rangée ou d'un logement en copropriété, ou encore d'une propriété non résidentielle convertie à un usage résidentiel. Le prix d'achat, à l'exclusion de la valeur du terrain, ne peut dépasser 100 000 $ (75 000 $ pour un logement en copropriété). L'acte de vente doit être signé entre le 14 décembre 1989 et le 1er janvier 1993. Il doit s'agir d'une première maison. Si le participant a cédé son droit sur une propriété à l'occasion d'un divorce ou d'une séparation légale, il est toujours admissible. Si le logement est vendu avant que les cinq années soient écoulées, le participant ne peut recevoir les crédits d'impôt restants. Le programme vise à stimuler la construction de logements et s'adresse aux ménages dont le revenu familial se situe entre 35 000 $ et 40 000 $ par année.

Organisme responsable :
Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain (SHDU).

Raison d'être :
Actuellement, le prix moyen des maisons à Montréal dépasse 100 000 $. De tels logements n'étant pas à la portée des ménages à revenu modeste, les jeunes familles vont en banlieue pour acheter leur première maison. La ville de Montréal cherche des façons de demeurer concurrentielle par rapport à la banlieue et de conserver sa juste part de la production régionale de logements. En outre, étant donné que Montréal compte un très faible pourcentage de propriétaires (25 %), la ville désire favoriser l'accession à la propriété. Le programme a également pour but d'inverser la tendance décroissante que connaît Montréal depuis quelques années quant au nombre annuel de mises en chantier résidentielles.

Buts :
Accroître le nombre de propriétaires dans le ville de Montréal, rendre la propriété plus abordable et aider un vaste éventail de ménages locataires à devenir propriétaires. Le programme vise également à stimuler l'industrie de la construction domiciliaire. C'est pourquoi le programme favorisera le développement de produits de construction, de techniques et de conceptions novateurs et moins coûteux.

Durée :
Le programme est entré en vigueur le 14 décembre 1989 et se poursuivra jusqu'au 1er janvier 1993.

Coûts :
Aucun budget n'est nécessaire, car les mesures incitatives prennent la forme de crédits d'impôt plutôt que de subventions. En outre, puisque le programme stimulera l'aménagement résidentiel de terrains inoccupés, il augmentera à long terme les recettes municipales.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Ce programme viendra compléter les programmes d'aide à l'accession à la propriété des autres paliers de gouvernement.

Problèmes constatés :
Le principal problème que pose le calcul du crédit d'impôt est la difficulté de bien évaluer le terrain à part de la maison, surtout lorsqu'un grand terrain a été subdivisé.

Nombre de logements aidés ou produits :
Jusqu'ici, la ville a reçu 100 demandes de crédit d'impôt. De 500 à 700 crédits d'impôt seront accordés chaque année.

Autres initiatives semblables :
La province de Québec a mis en place un programme semblable de crédits d'impôt. Pour être admissible au programme provincial, le prix d'achat ne doit pas dépasser 100 000 $, *y compris* la valeur du terrain. Le programme municipal a notamment été créé parce qu'il était difficile de se conformer à cette exigence compte tenu du coût élevé des terrains à Montréal. Les citoyens peuvent tirer parti des deux programmes et recevoir des crédits d'impôt pouvant atteindre 153 $ par mois.

Personne ressource :
Fabian Cournoyer, Surintendant
Service de l'habitation et du développement urbain
Module habitation - développement
330, rue Saint-Paul Est
Montréal (Québec) H2Y 1H2
Tél. : 514/872-2848; télécopieur : 514/872-3883

Date : Mai 1990

Homesharing Program
Municipalité métropolitaine de Toronto

Catégorie :
Information et services connexes

Description :
Les programmes de cohabitation permettent la rencontre entre des personnes qui cherchent un logement et des personnes qui sont prêtes à partager leur maison. Les registres de cohabitation offrent divers services en plus de la fonction d'inscription qu'offrent d'ordinaire les registres du logement. Des entrevues auprès des deux parties facilitent la recherche de personnes compatibles.

Six agences de cohabitation existent dans la région métropolitaine de Toronto, en plus du programme de cohabitation de la ville de Toronto. Chaque agence compte un coordonnateur à temps complet et au moins un employé et recourt également à des bénévoles et à des étudiants.

L'appariement fonctionne comme suit. Après un premier contact téléphonique, une entrevue permet d'étudier les nombreuses options possibles. Une fois choisie l'option de la cohabitation, on évalue les besoins de la personne en cause. Ensuite, on cherche dans le registre et on peut mettre le client en contact avec jusqu'à trois personnes. Le personnel présente les parties et examine les modalités de l'entente. Une visite à domicile est effectuée au cours des deux premières semaines et des services de médiation sont offerts indéfiniment.

Organisme responsable :
Depuis l'automne de 1988, la division du logement du département des services communautaires de la municipalité métropolitaine de Toronto administre les contributions de l'Ontario et de la municipalité métropolitaine aux projets de cohabitation dans la région métropolitaine de Toronto. Après 1990, la participation du département dépendra du financement par la province.

Raison d'être :
On prend de plus en plus conscience dans la région métropolitaine de Toronto de la pénurie de logements en général et de l'offre de logements convenables et abordables en particulier. La rareté des terrains inoccupés rend de plus en plus difficile et coûteux de répondre à ces besoins par la construction de nouvelles maisons. En outre, de nombreux ménages ont besoin d'un logement plus petit et plus abordable.

On accorde de plus en plus d'importance à l'option de la concentration résidentielle. Il s'agit d'accroître le nombre de logements dans une localité donnée en faisant un meilleur usage des terrains et du parc existant. La cohabitation est un mode de concentration.

Buts :
Les objectifs des projets de cohabitation sont : encourager la cohabitation dans tous les secteurs de la population; accroître l'offre de logements abordables en sensibilisant la population aux avantages que présente la location de locaux inutilisés dans leur maison; améliorer l'accès aux services de soutien en aidant les candidats à la cohabitation à résoudre d'autres problèmes au moyen des services internes de consultation ou de renvoi.

Durée :
Depuis 1985, le ministère provincial du Logement et la municipalité métropolitaine de Toronto financent des projets de cohabitation, d'abord deux projets de démonstration. Six projets de cohabitation sont actuellement en cours.

Coûts :
En 1990, les six projets de cohabitation reçoivent chacun 54 066 $, soit un total de 324 396 $. La province paie un maximum de 75 %, la municipalité métropolitaine de Toronto contribuant le reste. Ces chiffres ne comprennent pas la ville de Toronto qui exploite son propre registre de cohabitation.

Bien que les fonds provenant de la municipalité métropolitaine et de la province ne correspondent pas tout à fait au niveau souhaité, les agencess ont cependant accès à d'autres ressources. Certaines municipalités de la région offrent des subventions. Un projet perçoit des droits d'utilisation. Certains organismes de parrainage fournissent un soutien administratif, comme la tenue de livres, la vérification ou le loyer. Dans d'autres cas, on a recours à des bénévoles. La province fournit une documentation générique et des logiciels informatiques.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
L'initiative reçoit des fonds de la province par l'entremise du programme de cohabitation du ministère ontarien du Logement.

Problèmes constatés :
Aucun problème grave n'a été repéré.

Nombre de logements aidés ou produits :
En 1989, on a procédé à 333 appariements. En outre, on a fait 105 placements dans des appartements accessoires.

Autres initiatives semblables :
Le programme de cohabitation est l'un des 17 programmes financés par la province un peu partout en Ontario. Il y en a sept dans la municipalité métropolitaine de Toronto. Il n'y a que trois autres programmes en Ontario qui s'adressent expressément aux personnes âgées; ils se trouvent dans les régions du Niagara, Sudbury et dans la région métropolitaine de Toronto. En outre, dix centres de liaison-logement (registre de logements acessibles) sont financés par l'office provincial des personnes handicapées.

Il existe ou a existé en Nouvelle-Écosse, au Québec, au Manitoba, en Alberta et en Colombie-Britannique des programmes de cohabitation financés par divers gouvernements.

Personne ressource :
Lucie Howell
Manager, Marketing and Tenant Placement
Housing Division
Metropolitan Toronto Housing Company Limited
20 York Mills Road, 3rd Floor
North York, Ontario M2P 2C2
Tél. : 416/392-6133; télécopieur : 416/392-3974

Date : Mai 1990

Registre de logements
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton

Catégorie :
Information et services connexes

Description :
Le registre de logements comporte deux éléments distincts : le programme de logements partagés pour personnes âgées s'occupe de cohabitation tandis que l'autre, liaison-logement, trouve des logements accessibles pour les personnes handicapées. Le registre contient des renseignements sur les possibilités de cohabitation et les logements accessibles. Le bureau compte un coordonnateur à plein temps, un commis à plein temps et un agent de sensibilisation communautaire qui travaille à toutes les phases du programme. Trois bénévoles à temps partiel ont participé au programme depuis sa création. En plus de fournir des renseignements sur les possibilités de cohabitation, le service de logements partagés répond aux demandes de renseignements d'ordre général sur le logement pour les personnes âgées. Au cours des deux dernières années, les employés ont consacré 65 % de leur temps au programme de cohabitation et 35 % au programme de logements accessibles.

Organisme responsable :
Service de l'urbanisme, Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton (MROC).

Raison d'être :
La municipalité régionale a constaté la nécessité de combler une lacune pour la prestation des initiatives de logement cofinancées par les gouvernements provincial et municipaux et qui n'étaient pas assurées par d'autres organismes. Ces deux initiatives s'insèrent dans le cadre du remplacement de l'institutionnalisation par des activités communautaires permettant aux personnes âgées et aux handicapés de vivre de façon autonome. Les futures initiatives provinciales en matière de logement et de soins des personnes âgées visent à aider les personnes âgées à viellir sur place.

Buts :
Le bureau des registres du logement a pour but de répondre aux besoins de logement des personnes âgées et des handicapés, quel que soit leur revenu. Le programme de cohabitation offre des logements convenables à des personnes de tout âge, surtout des personnes âgées, constitue une solution de rechange à l'institutionnalisation pour les personnes âgées, fait un meilleur usage du parc existant de logements et tient une liste des organismes communautaires qui peuvent assurer des services de soutien aux personnes en situation de cohabitation. Le registre des logements accessibles a pour but de faire le

pont entre les logements accessibles et les consommateurs handicapés. Le fait que les programmes de logement soient appliqués par le service régional d'urbanisme permet une coordination plus étroite et simplifie l'échange de renseignements.

Durée :
Le programme de cohabitation pour les personnes âgées a été lancé en 1984 par le comité de la direction sur les foyers pour personnes âgées. Ce comité, après avoir étudié les options de logement pour les personnes âgées, a décidé de choisir la cohabitation. Le registre des logements accessibles a été créé en 1986 par le MROC après qu'on eut reconnu la nécessité d'un mécanisme pour aider les handicapés à trouver des logements adaptés. Les deux programmes ont été réunis dans un même bureau sous le nom de bureau des registres du logement en 1986.

Coûts :
Le budget de 1989 pour le bureau des registres du logement, qui comprend les deux programmes, était de 165 000 $.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Cette initiative est financée conjointement par la province et la municipalité régionale. Le ministère ontarien du Logement contribue 40 000 $ au programme de logements partagés pour les personnes âgées tandis que l'Office des personnes handicapées de l'Ontario, dans le cadre du programme liaison-logement, contribue 34 000 $ au registre des logements accessibles.

Problèmes de mise en oeuvre constatés :
Le bureau des registres est une ressource précieuse pour les personnes âgées et les handicapés. Il se pose parfois des problèmes en raison de l'incompréhension du rôle du bureau, qui n'est pas chargé de tenir une liste d'attente de tous les logements appropriés.

Nombre de logements aidés ou produits :
Le registre des logements accessibles a réussi 66 placements au cours des deux dernières années. Les 38 placements de 1989 ont permis de loger 115 personnes dans des logements accessibles. Le programme de logements partagés a réalisé 72 appariements en 1988-1989, soit environ 180 personnes. Dans chaque cas, au moins une personne était une personne âgée.

Autres initiatives semblables :
Aucune réunissant les deux services.

Personne ressource :
Sharon Peebles
Coordonnatrice
Bureau du registre des logements
Centre Ottawa-Carleton
111, rue Lisgar
Ottawa (Ontario) K2P 2L7
Tél. : 613/560-1366; télécopieur : 613/560-6006

Date : Mai 1990

Service régional d'information sur le logement
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton

Catégorie :
Information et services connexes

Description :
Il s'agit d'un centre de ressources et d'un service d'acheminement global en matière d'information sur le logement. Le service est offert en trois endroits de la région, dont un bureau desservant une clientèle principalement francophone. Le bureau du 729 rue Somerset est connu sous le nom de *Housing Help/Aide logement*, avec service satellite à Nepean. Le bureau de Vanier, au 240 du chemin de Montréal, porte le nom d'*Action Logement*. Le service offre surtout de l'aide aux personnes qui cherchent un logement, des renseignements sur les relations entre les locataires et les propriétaires et l'établissement de liens avec la communauté. On aide des particuliers à remplir des formules de demande de logement et on les achemine vers les organismes et les services de soutien appropriés. On tient un inventaire des logements subventionnés et des logements abordables du marché. On fournit aux propriétaires-occupants et aux petits propriétaires-bailleurs des renseignements sur les divers programmes gouvernementaux de logement. Le service organise des ateliers éducatifs. Les trois bureaux comptent 8,5 employés à temps complet. Parmi les initiatives récentes, mentionnons : la mise au point d'une base de données pour suivre l'évolution du zonage, de la démolition et de la conversion dans un quartier d'Ottawa; la préparation de deux documents éducatifs, *Housing Help Handbook* et *Housing Help Maze Workbook* (versions françaises en préparation) et l'embauche d'un éducateur en matière de logement pour deux des trois bureaux du programme.

Organisme responsable :
Service de l'urbanisme, Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton (MROC). Le service est assuré au moyen d'un contrat de services avec un organisme sans but lucratif de services communautaires. La région d'Ottawa-Carleton assure l'administration d'après un contrat avec les Services communautaires et de santé Dalhousie, jusqu'en 1991. Ce dernier organisme a conclu une entente avec un autre organisme pour la prestation des services d'information sur le logement au bureau de Vanier.

Raison d'être :
Le service régional d'urbanisme a reconnu en 1987 la nécessité d'un service permanent d'information sur le logement dont, par la suite, le comité sur l'accès au logement permanent de la région d'Ottawa a fait sa première priorité. Les travailleurs sociaux et les travailleurs des refuges ont fait

la preuve des avantages de renseignements accessibles à la population des sans-abri, y compris les ménages en danger de devenir sans-abri. En 1988-1989, les fonctionnaires de la région, de la ville d'Ottawa et du ministère ontarien du Logement ont élaboré un plan pour un service communautaire d'information sur le logement, après des consultations poussées. Le conseil régional a approuvé la création de ce service en juin 1989.

Buts :
L'objectif primaire du service est de fournir aux consommateurs une aide directe et des renseignements sur le logement dans la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton. Les objectifs sont : sensibiliser le public aux ressources de logement social et privé; accélérer et simplifier l'accès du public au logement social; collaborer avec les organismes communautaires pour la prestation de logements abordables et de services d'information en matière de logement.

Durée :
Le conseil a approuvé en principe la création du service en 1987. Il a approuvé la création du service en juin 1989. Le service fonctionne depuis décembre 1989 et doit demeurer projet pilote jusqu'en décembre 1991.

Coûts :
Le coût annuel prévu est de 350 000 $. Les dépenses de 1989 s'élevaient à 197 500 $, dont 50 000 $ pour les coûts de démarrage. D'après la formule de partage des coûts, les contributions annuelles sont les suivantes : province, 200 000 $; Municipalité régionale, 100 000 $ et ville d'Ottawa, 50 000 $. L'engagement à prolonger le financement après 1991 sera pris pendant le processus d'examen budgétaire pour 1992.

Participation du gouvernement provincial ou fédéral :
Le service est financé par la région, la ville d'Ottawa et le gouvernement de l'Ontario. La province participera à une évaluation conjointe du projet en 1991.

Problèmes constatés :
Il était facile de démontrer la nécessité du service. Les problèmes se sont posés en ce qui concerne le modèle de prestation du service en fonction de la gamme des besoins des clients. On a étudié plusieurs modèles, y compris un seul bureau centralisé et un modèle plus dispersé comptant une série de petits bureaux spécialisés d'information sur le logement. On a fini par s'entendre sur un compromis, d'où le modèle hybride actuel.

Nombre de logements aidés ou produits :
Environ 33 % des demandes de renseignements sont liées à une recherche de logement, soit de logements subventionnés ou de logements du marché à prix modique. Dix-huit pour cent des demandes de renseignements portent sur des problèmes de rapports entre les locataires et les propriétaires.

Autres initiatives semblables :
Saskatoon, Montréal, Kitchener.

Personnes ressources :
Marni Cappe
Gestionnaire des politiques de logement
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton
Centre Ottawa-Carleton
111, rue Lisgar
Ottawa (Ontario) K2P 2L7
Tél. : 613/560-2053; télécopieur : 613/560-6006

Michael Wilson
Directeur
Housing Help
792, rue Somerset ouest
Ottawa (Ontario) K1R 6R2
Tél. : 613/563-4532

Date : Mai 1990

PARTIE III

BIBLIOGRAPHIES

1. Le rôle des municipalités en matière de création et de préservation des logements à prix modique : Bibliographie commentée des ouvrages canadiens.

2. Stratégies novatrices des États et des gouvernements locaux en matière de logements à prix modique : Bibliographie des ouvrages américains récents.

Le rôle des municipalités en matière de création et de préservation des logements à prix modique : Bibliographie commentée des ouvrages canadiens

Antolin, Mercedes Mompel (1989) *Single Room Occupancy Housing, Two Case Studies: Vancouver and Toronto*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

Antolin traite brièvement du rôle des maisons de chambres dans les politiques municipales de logement tant à Toronto qu'à Vancouver. Son étude porte sur l'évolution historique, les caractéristiques des logements, les caractéristiques socio-économiques des résidents et les politiques gouvernementales. L'ambivalence antérieure de Toronto a dernièrement été remplacée par une amélioration des exigences concernant les permis et l'harmonisation des règlements municipaux. Les maisons de chambres continuent de ne jouer qu'un rôle résiduel dans les politiques de logement de Vancouver et on ne s'en occupe guère si ce n'est pour procéder à des enquêtes sur le parc et les résidents. Les politiques de Colombie-Britannique visent plutôt la relocalisation des locataires dans des logements sociaux, tandis qu'en Ontario on tente de protéger et d'améliorer le parc.

Bish, Robert L. (1985) *Local Government in British Columbia*, Victoria, B.C.: School of Public Administration, University of Victoria.

Bish traite du fonctionnement et de l'organisation des gouvernements locaux en Colombie-Britannique. En outre, il examine brièvement le rôle normatif de ces gouvernements. En esquissant le rôle historique des gouvernements locaux, notamment en décrivant les fonctions municipales, les mandats et les activités d'élaboration de politiques, Bish constate que l'incertitude et les retards posent des problèmes en ce qui concerne le processus d'utilisation du sol et de réglementation.

Bladen, Katharine (1986) «Housing in Peel Region», *City Planning*, automne, vol. 4, n° 1, p. 51-53.

Bladen étudie le rôle du gouvernement régional en matière de logement dans la région de Peel (Ontario), traitant de la

situation du logement, des politiques de logement des municipalités membres et de la nécessité d'options de logement abordables.

Burchinshaw, Mark, David Jeu et Peter Spurr (1985) *Enquête sur la politique d'habitation des municipalités* (deuxième version), Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les auteurs font la synthèse des politiques dans huit domaines de logement pour de grandes municipalités du Canada. L'étude se fonde sur des enquêtes réalisées en 1985 pour demander aux municipalités des énoncés officiels de leur politique du logement et de leurs activités dans ce domaine. Les auteurs résument les résultats sous les rubriques suivantes : logement social, état matériel, rénovation, logements locatifs et abordabilité. En annexe, ils traitent plus en détail de l'activité municipale de logement au Québec.

Bureau of Municipal Research (Toronto, Ont.) (1982) *A Case for Bachelorettes*, Toronto, Bureau of Municipal Research.

Les chercheurs du bureau examinent la création d'appartements meublés illégaux dans d'anciennes maisons unifamiliales, et la réaction municipale à cet égard. Après avoir présenté en détail la réaction de la ville de Toronto à ce genre de conversion depuis le milieu des années 70, le rapport se termine par des recommandations portant sur des mesures municipales. Le bureau fait valoir que les municipalités devraient légaliser ces appartements qui constituent une bonne façon de répondre à la demande de logements locatifs pour les personnes à revenu faible ou modeste.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1986), *La réforme de la réglementation et la rationalisation des processus d'approbation comme moyens de favoriser la production de logements abordables [préparée pour les conférences nationales de l'Association canadienne des responsables de l'habitation et de l'urbanisme du 26 au 28 mai 1986, Toronto (Ontario) et de la Fédération canadienne des municipalités du 2 au 5 juin 1986, Hamilton (Ontario)]*, Ottawa, SCHL.

À partir d'exemples tirés des municipalités américaines aussi bien que canadiennes, la SCHL étudie les possibilités de réforme réglementaire en vue de réduire le coût du logement. La SCHL résume les techniques permettant d'accélérer le processus

d'approbation et de modifier les codes d'aménagement et de bâtiment.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1985) *Bibliographie sur l'habitation dans les municipalités canadiennes*, Ottawa, SCHL.

Cette bibliographie de la SCHL énumère des articles, des communications et des documents gouvernementaux sur les projets et les politiques de logement dans les municipalités du Canada. Cette bibliographie comprend trois catégories : études de projets de logement, études sur le logement réalisées pour diverses municipalités et énoncés de politique de logement des municipalités.

Carter, Tom et Ann McAfee (1990) «The Municipal Role in Housing the Homeless and Poor» dans George Fallis et Alex Murray (éd.), *Housing the Homeless and Poor: New Partnerships among the Private, Public and Third Sectors*, Toronto, University of Toronto Press, p. 227-262.

Carter et McAfee étudient le rôle des municipalités canadiennes dans la fourniture de logements aux ménages à faible revenu. Ils exposent les activités traditionnelles des municipalités en matière de logement, y compris les restrictions auxquelles elles font face. Les auteurs présentent trois modèles de participation municipale au logement social : réacteur, facilitateur et promoteur global. À partir d'exemples canadiens et américains de divers types de mesures municipales, depuis l'information et le lobbying jusqu'aux associations entre le secteur public et le secteur privé, Carter et McAfee concluent que les municipalités pourraient faire davantage en matière de logements à prix modique. Elles pourraient notamment adopter toute une gamme de rôles, redéfinir les pouvoirs municipaux, adopter une démarche novatrice et s'engager davantage politiquement à répondre aux besoins de logement des personnes à faible revenu et des sans-abri.

Corke, Sue, Heather Lang-Runtz et John Wood (1988) «Municipalities Co-operating with Ontario's Ministry of Housing: Stories of Partnership with Ottawa, Toronto, and Peterborough», *Canadian Housing*, hiver, vol. 5, n° 4, p. 20-28

Les auteurs présentent les premiers accords conclus en Ontario entre la province et les municipalités en réponse aux initiatives du ministère du Logement visant à amener les conseils locaux à soutenir de façon proactive les initiatives portant sur le

logement abordable. Les ententes provinciales-municipales ont pour but de tirer parti des occasions qui s'offrent sur le plan local et auxquelles correspondent, au besoin, les ressources provinciales. Les auteurs considèrent que les ententes signées à Ottawa, Toronto et Peterborough marquent le début d'une ère nouvelle où l'on tiendra compte dans la collaboration des préoccupations municipales.

Cullingworth, J.B. (1987) *Urban and Regional Planning in Canada*, New-Brunswick, N.J., Transaction Books.

Cullingworth trace un large tableau de la planification urbaine, régionale, économique et environnementale au Canada. Il résume le rôle des trois ordres de gouvernement ainsi que la nature et la mise en oeuvre des plans urbains. Il présente également des exemples de dispositions législatives concernant le gouvernement municipal et une description des divers instruments de zonage.

Cybriwsky, Roman A., David Ley et John Western (1987) «The Political and Social Construction of Revitalized Neighbourhoods: Society Hill, Philadelphia, and False Creek, Vancouver» dans Neil Smith et Peter Williams (éd.), *Gentrification of the City*, Boston, Allen and Unwin, p. 92-120.

Les auteurs présentent une étude comparative de la revitalisation de vieux quartiers dans deux villes d'Amérique du Nord. Ils attribuent ce processus à une évolution importante de l'économie urbaine, aux changements démographiques et à l'évolution du mode de vie. Ils soulignent également la capacité souvent négligée des mouvements organisés de définir le caractère de la revitalisation et constatent que dans les deux cas un petit nombre de personnes ont eu un effet important sur les tendances urbaines établies. Les auteurs examinent également brièvement le rôle du gouvernement municipal dans la création de logements à prix modique.

Daly, Gerald (1988) *A Comparative Assessment of Programs Dealing with the Homeless Population in the United States, Canada and Britain*, Ottawa, SCHL.

Daly décrit et compare les programmes pour les sans-abri aux États-Unis, au Canada et en Grande-Bretagne. Certains chapitres du rapport traitent du rôle des diverses municipalités canadiennes dans la fourniture de logements ou de services de soutien et l'ouvrage se termine par des recommandations portant sur les politiques et programmes municipaux.

Donegani, C.L. (1987) *Local Government and the Housing Needs of Older Urban Canadians: The Vancouver, British Columbia Case*, UBC Planning Papers, CPI #23, Vancouver, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

Donegani examine les besoins des Canadiens âgés en matière de logement ainsi que le rôle que peuvent jouer les municipalités pour offrir des options de logement aux personnes âgées dans le contexte de Vancouver. L'auteur soutient que les personnes âgées constituent un groupe très hétérogène. Les politiques municipales de logement et d'aménagement résidentiels devraient tenir compte de la nécessité d'une variété de logements au moyen du zonage et de la conception des quartiers et dans leur processus de planification.

Fallis, George (1985) *Housing Economics*, Toronto, Butterworths.

Au chapitre 9 de ce livre, Fallis présente une vue d'ensemble de la politique du logement au Canada. En analysant la politique provinciale en matière de logement, il traite du rapport entre la province et le gouvernement local et du rôle que peut jouer le gouvernement local en matière de logement au moyen de la réglementation sur l'utilisation du sol.

Gilbert, Leslie (1989) *Housing Trends and the Role of Public Policy in Generating Homelessness: A Case Study of Vancouver, British Columbia*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

Gilbert analyse la mesure dans laquelle les actes et les omissions de la ville de Vancouver en matière de politique ont contribué aux problèmes des sans-abri. Elle conclut qu'au palier des gouvernements municipaux et provinciaux, les décisions de politique favorisent les propriétaires par rapport aux locataires et montrent qu'on hésite à intervenir dans le jeu du marché. Après cette analyse, l'auteur recommande certaines mesures aux gouvernements municipaux.

Gladki, John (1986) «An Island in Search of an Ocean: Housing Issues in the City of Toronto», *City Planning*, automne, vol. 4, n° 1, p. 47-50.

Gladki affirme que pour s'attaquer à la crise de l'abordabilité, les urbanistes municipaux doivent se concentrer sur le parc

existant de logements dans ce qui est essentiellement une zone urbaine construite. Le plan municipal doit viser une certaine proportion de logements locatifs ainsi que des mesures visant à contrôler les conversions en copropriété, les démolitions et les rénovations de luxe. Gladki propose également l'acquisition et la rénovation du parc locatif existant par les secteurs public et sans but lucratif.

Goldberg, Michael et Jonathan Mark (1985) «The Roles of Government in Housing Policy», *Journal of the American Planning Association*, vol. 51, n° 1, p. 34-42.

Goldberg et Mark décrivent en détail le rôle des gouvernements fédéral, provinciaux, régionaux et locaux dans le secteur du logement au Canada. Ils comparent les démarches canadienne et américaine afin de déterminer si la décentralisation canadienne est plus efficace pour l'élaboration et la mise en oeuvre de politiques et de programme en matière de logement. Les auteurs concluent que, bien que chaque pays puisse fournir des idées utiles à l'autre, le cadre institutionnel présente des différences telles qu'on peut douter de la possibilité d'un emprunt global.

Gram, Margo (1981) *The Influence of Zoning on the Location of Multiple Family Development*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

Gram présente une analyse statistique des facteurs qui influencent l'emplacement des ensembles d'habitation dans le but de définir l'importance du zonage à cet égard. L'étude analyse les mises en chantier de logements collectifs à Vancouver en 1975. Les résultats de l'analyse révèlent que les variables de zonage qui déterminaient l'offre de terrains susceptibles d'aménagement l'emportaient de très loin sur les autres facteurs tels la disponibilité des services, la topographie et la demande locale.

Hendrick, Colleen (1989a) *Evaluation of City Living's Rooming House Program*, Ottawa, Direction des politiques du logement social, Service du logement et des propriétés, Ville d'Ottawa.

Hendrick évalue trois maisons de chambres d'Habitation urbaine dans la ville d'Ottawa. Elle analyse aussi brièvement le rôle du gouvernement municipal dans la fourniture de chambres pour les célibataires et formule diverses recommandations en matière de politiques, de programmes et d'administration.

Hendrick, Colleen (1989b) *Strategic Houssing Plan for Homeless Single Adults*, Ottawa, Ville d'Ottawa.

Dans ce rapport, Hendrick présente un plan stratégique de logement pour les célibataires adultes à Ottawa-Carleton. Elle examine les initiatives provinciales et municipales en vigueur dans le domaine du logement à Ottawa et formule plusieurs recommandations stratégiques d'envergure, dont beaucoup s'adressent aux divers services des gouvernements municipal et métropolitain.

Huhtala, Kari (1986) *City Land and Social Housing: Vancouver*, Vancouver, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

Huhtala étudie la méthode de location foncière utilisée par Vancouver en vue du logement abordable comme solution de rechange à la construction de ses propres logements sociaux ainsi que le potentiel de cette méthode pour la fourniture de logements abordables. La Ville a fait un apport important au logement abordable par cette méthode, mais en utilisant des terrains accumulés au début du siècle. Quand ces terrains seront épuisés, la Ville devra faire face au problème de la concurrence pour les fonds, qu'elle a jusqu'ici réussi à éviter. On ne sait comment la Ville maintiendra son engagement envers le logement social.

Hulchanski, J.D. (1990) *Maintaining Low Rent Central Area Housing Stock: A Survey of Innovative North American Municipal Initiatives*, Vancouver, Centre for Human Settlements, University of British Columbia.

Document d'accompagnement de l'étude précédente, ce rapport décrit toute une gamme d'initiatives municipales novatrices de toute l'Amérique du Nord en vue de préserver le parc de logements locatifs à prix modique dans les centres-villes. L'auteur présente des exemples de réglementation, de subventions pour le parc existant et nouveau et d'associations entre le secteur public et le secteur privé.

Hulchanski, J.D. (1989) *Low Rent Housing in Vancouver's Central Area: Policy and Program Options*, Vancouver, Centre for Human Settlements, University of British Columbia.

Hulchanski étudie les options de politique et de programmes qui s'offrent à la Ville de Vancouver pour le maintien du parc

existant de logements à prix modique, particulièrement des hôtels résidentiels et des maisons de chambres dans les quartiers du centre de la ville. Il recommande trois politiques, de même qu'un ensemble d'options de programme regroupées en cinq catégories : protection des locataires, protection du parc, rénovations du parc ou ajouts, initiatives de financement et initiatives organisationnelles. Bon nombre de ces options représentent un rôle nouveau pour la ville en matière de logement.

Hulchanski, J.D. (1982) *Making Better Use of the Existing Housing Stock: A Literature Review*, Toronto, ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario.

L'ouvrage d'Hulchanski s'inscrit dans le cadre d'une étude importante sur les stratégies de préservation et d'intensification du parc résidentiel urbain. (D'autres éléments de cette étude figurent ailleurs dans la bibliographie.) Son examen des ouvrages antérieurs se répartit en trois chapitres : les facteurs qui influencent la demande, les facteurs qui influencent l'offre, les tendances et les répercussions des activités de conservation et d'intensification résidentielle. La section II.4 résume les ouvrages sur le cadre réglementaire municipal et sur les limites que la réglementation impose à la conversion, aux logements intercalaires, à la rénovation et à la réhabilitation.

Kiernan, Matthew, J. (1990) «Urban Planning in Canada: A Synopsis and Some Future Directions», *Plan Canada*, vol. 30, n° 1, p. 11-22.

Au moyen d'une étude historique de l'urbanisme au Canada, l'auteur démontre que les mandats des municipalités en matière d'urbanisme se restreignent d'ordinaire au contrôle de l'utilisation matérielle du sol et à la réglementation des bâtiments. Ce fait s'explique par le contexte du gouvernement local qui milite généralement contre un rôle interventionniste. Kiernan affirme que l'urbanisme devrait être au centre de l'ensemble des fonctions de stratégie et de planification globales des gouvernements locaux, sans quoi ils demeureront des spectateurs en matière de politiques urbaines.

Klein et Sears Research and Planning Limited et al. (1983) *Study of Residential Intensification and Rental Housing Conservation; Residential Intensification and Future Housing Needs: Municipal and Provincial Policies and Regulations*, volume 8, Toronto, ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario et Association des municipalités de l'Ontario.

Klein et Sears étudient cinq modèles d'intensification en fonction des aspects critiques que sont les règlements municipaux, le code du bâtiment et les processus d'approbation de l'aménagement et de la construction. Les formes de concentration étudiées sont celles qui n'impliquent guère de démolition des bâtiments existants et utilisent de façon plus intense les terrains de maisons unifamiliales et les espaces découverts entourant les tours d'habitation. L'étude examine les possibilités et les contraintes, particulièrement en fonction de la législation municipale et provinciale en vigueur.

Lane, William T. (1988) «A Frame of Reference -- After Entrenchment: The Consequences for Local Government» dans Hilda Symonds et Peter Oberlander (éd.), *Meech Lake: From Centre to Periphery: The Impact of the 1987 Constitutional Accord on Canadian Settlements: A Speculation*, p. 28-41, Vancouver, Centre for Human Settlements, University of British Columbia.

L'essai de Lane, de même que la partie 4 du livre intitulée «Local Government Today and Tomorrow», présente une documentation utile sur la question des pouvoirs et des fonctions des municipalités.

Lapointe, Linda (1986) «Housing in the Toronto Region», *City Planning*, vol. 4, numéro 1, automne, p. 42-46.

Dans un article qui expose les tendances et les problèmes en matière de logement, l'auteur conclut que bien que les municipalités aient un rôle à jouer en matière de logements abordables en préservant le parc existant au moyen de divers mécanismes réglementaires, du contrôle des tendances et de la construction de logements publics sans but lucratif, ce qui est vraiment nécessaire, c'est une stratégie régionale de logement.

Lee, Janet (1989) *Responding to Future Housing Needs: Residential Intensification in Single-Family Neighbourhoods*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

Dans sa thèse, Lee étudie la question de la concentration résidentielle et les réactions des municipalités du grand Vancouver à la concentration, prévue ou non.

Lee, Janet (1988) *Helping to House our Citizens: A Policy for Social Housing in the City of North Vancouver*, North Vancouver, Development Services, City of North Vancouver.

> Lee étudie le rôle des paliers supérieurs de gouvernement et des gouvernements municipaux en matière de logement et propose une politique de logement social pour la ville de North Vancouver. Elle propose six fonctions au gouvernement municipal en matière de logement : maintenir un stock de terrains; assurer la disponibilité des terrains; établir des cibles pour le logement social; créer la possibilité d'autres formes de logement; préserver le parc de logements abordables; prendre la défense du logement social. Les chapitres 4 et 7 portent directement sur la question du rôle des municipalités en matière de logement.

Levin, Earl A. (1985) *A Model for Joint Public Sector/Private Sector Participation in Core Area Housing Development and Core Area Revitalization*, rapport n° 8, Winnipeg, Institute of Urban Studies.

> Levin présente un modèle financier et organisationnel pour le projet Portage Nord de l'opération centre-ville de Winnipeg. L'opération centre-ville reconnaît que le logement abordable doit être une caractéristique importante de la revitalisation. Le modèle proposé implique les trois ordres de gouvernement et le secteur privé dans une action concertée en vue de mettre en oeuvre un plan élaboré par un organisme sans but lucratif représentant les quartiers en cause. Le but du modèle est de corriger certaines des faiblesses des dispositions financières et organisationnelles en vigueur en ce qui concerne l'aménagement de logements.

Ley, David (1985) *Gentrification in Canadian Inner Cities: Patterns, Analysis, Impacts and Policy*, Vancouver, Department of Geography, University of British Columbia.

> Le chapitre 5, intitulé «Inner City Gentrification and Municipal Policy» examine les aspects politiques de la concentration résidentielle et de l'embourgeoisement dans plusieurs villes canadiennes. L'auteur expose les activités de quartier, la politique municipale et les lignes de conduite qui en découlent. Le chapitre étudie les avantages et les désavantages politiques et techniques des diverses options.

Ley, David (1981) «Inner-city Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study», *Canadian Geographer*, 25, p. 124-148.

Ley étudie la dynamique sociale, économique et physique du quartier Kitsilano de Vancouver dans les années 70, période de fortes pressions en vue du développement. Après avoir examiné la réaction du quartier et de la municipalité, il conclut que la municipalité n'est pas toujours en mesure de réagir efficacement aux pressions du développement.

«Local Responses» (1990) *Canadian Housing*, vol. 4, n° 1, p. 42-49.

Huit maires canadiens présentent leur opinion sur la responsabilité du gouvernement local en matière de logement et font état d'initiatives ou de démarches appliquées dans leur municipalité.

Magnusson, Warren et Andrew Sancton (1983) *City Politics in Canada*, Toronto, University of Toronto Press.

Dans leur introduction, Magnusson et Sancton présentent un aperçu de l'histoire de l'évolution du gouvernement urbain au Canada. La fonction originale du gouvernement municipal était la gestion de la propriété et les services à la propriété. La politique urbaine a reflété et influencé ce mandat, à tel point que les intérêts des propriétaires l'ont emporté dans les politiques municipales au détriment de ceux des citoyens à faible revenu, particulièrement dans des domaines comme le logement abordable.

Makuch, S.M. (1986) «Le droit urbain et l'élaboration de la politique au Canada : Le mythe et la réalité» dans *Le droit du travail et le droit urbain au Canada*, Canada, ministre des Approvisionnements et Services, p. 167-191.

Makuch étudie le rôle des gouvernements municipaux dans l'élaboration des politiques urbaines au Canada. Il fait valoir que la politique urbaine est en fait élaborée par le secteur privé et les paliers supérieurs de gouvernement. Les réformes qui accroissent le contrôle discrétionnaire de l'aménagement par les municipalités ne sont que des rectifications mineures. L'absence de ressources financières et les restrictions dont sont assortis les pouvoirs municipaux empêchent les gouvernements locaux de contrôler efficacement la politique urbaine.

McKay, Lauri A. (1989) *The Municipal Role in Housing: A Case Study of Burnaby, British Columbia*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

> McKay présente en guise d'introduction un compte rendu du rôle des municipalités en matière de logement au Canada. Les chapitres subséquents examinent diverses politiques municipales par rapport à la promotion du logement abordable. L'auteur présente le cycle de vie des problèmes récurrents de logement à Burnaby et montre comment les politiques ont réagi aux problèmes, les ont résolus ou les ont créés de nouveau.

Melamed, A., J. Schaecter et M. Emo (1984) «The Effects of Forced Relocation in Montreal», *Habitat*, vol. 27, n° 4, p. 29-36.

> Les auteurs étudient les répercussions des programmes municipaux de réaménagement urbain à Montréal au cours des années 50 et 60 avant d'entreprendre l'étude de la politique municipale de logement à Montréal.

Mellship, Kaye Staniforth (1985) *The Contribution of Theories of the State in Analyzing Local Government Initiatives: The City of Vancouver's Housing Actions 1900-1973*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

> Mellship adopte une démarche théorique pour l'étude du rôle des municipalités en matière de logement. Elle présente diverses théories du rôle de l'État dans une société capitaliste et distingue les façons dont l'État remplit son rôle. Elle examine de ce point de vue le rôle de la ville de Vancouver en matière de logement entre 1900 et 1973.

Metropolitan Toronto Planning Department, Policy Development Division (1987) *Metropolitan Plan Review: Housing Trends 1976-1986*, Toronto, Municipality of Metropolitan Toronto.

> Enquête sur la situation du logement dans la municipalité métropolitaine de Toronto, notamment de la situation du marché, des programmes municipaux de logement, des projections du logement et des politiques en vigueur et projetées.

Metropolitan Toronto (1983) *Task Force on Housing for Low Income Single People: Final Report*, Toronto, Municipality of Metropolitan Toronto.

Au chapitre 4, intitulé «Recommendations and Implementation Strategies», le groupe de travail recommande de nombreuses mesures aux gouvernements municipaux.

Miller, Robert M. (1982) *Bonusing Downtown Housing: An Evaluation of Goals and Means*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

L'encouragement du logement au centre-ville au moyen de primes a notamment pour but d'accroître les options de mode de vie. L'abordabilité est l'un des critères définissant l'accroissement des options. Miller examine la justification de la promotion du logement au centre-ville, l'efficacité potentielle des systèmes de primes et d'autres mécanismes qui pourraient compléter ou remplacer ce système. Selon lui, l'efficacité des primes justifie qu'on s'y arrête.

Montréal (1989) *Habiter Montréal : Énoncé de politique d'habitation*, Montréal, Ville de Montréal.

Ce rapport présente les principaux objectifs et priorités de logement de la ville de Montréal pour les cinq à 10 années à venir. Il fixe le cadre de la participation municipale au logement et présente en détail les objectifs et les stratégies de l'administration municipale. Ce document expose une gamme étendue de mesures, notamment des projets pilotes, des études, des programmes, des règlements et des interventions auprès des autres ordres de gouvernement et du secteur privé.

Groupe tripartite national (1989) *Abordabilité et Choix Toujours : Document de travail sur la réglementation reliée à l'abordabilité, au choix, à la qualité et à l'innovation du logement*, Ottawa, Energy Pathways Inc.

Abordabilité et Choix Toujours (ACT) vise à stimuler la réforme réglementaire en matière de construction résidentielle. Ce document de travail présente un historique et résume les renseignements recueillis par l'examen des ouvrages antérieurs, des entrevues et des réunions. On suggère notamment de réformer les normes d'aménagement du territoire et l'approbation de l'aménagement, les permis de construction et les processus d'inspection. Le document présente des exemples de règlements de nombreuses municipalités canadiennes.

Newman, Lynda Henry (1986) *Municipal Non-Profit Housing: Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation*, Occasional Paper No. 13, Winnipeg, Institute of Urban Studies.

> Newman évalue une société municipale constituée en vue d'acquérir, rénover et vendre, louer ou louer avec option d'achat des logements aux résidents à revenu limité. Elle s'intéresse surtout à la raison d'être de l'organisme et à la mesure dans laquelle celui-ci peut réaliser ses objectifs compte tenu des programmes gouvernementaux et du financement dont il dispose. Elle constate que la souplesse du mandat de la société a été un facteur important de sa réussite, mais que l'incertitude du financement gouvernemental a rendu la planification difficile et la survie à long terme incertaine.

Newman, Lynda Henry (1982) *A Matter of Managing an Inner City Resource: Using Existing Buildings in Inner City Areas to Provide Low Income Housing*, thèse de maîtrise, Regional Planning and Resource Development, University of Waterloo.

> Newman présente la politique municipale d'urbanisme et les programmes gouvernementaux de logement par rapport à la fourniture de logements aux personnes à faible revenu dans les zones urbaines. Elle conclut qu'on peut augmenter le logement à prix modique dans le centre-ville au moyen de politiques et de programmes portant sur l'utilisation du parc existant. Les sections 2.4 et 5.1.3 présentent ses conclusions sur les démarches municipales en vue de la gestion du réinvestissement.

Ontario, ministère du Logement (1988) *Plus qu'un simple toit : Pour mettre fin au problème des sans-abri en Ontario : Rapport final du comité consultatif du ministère sur l'Année internationale du logement des sans-abri*, Toronto, ministère du Logement de l'Ontario.

> Le chapitre 3 de ce document étudie le rôle du gouvernement dans la construction de logements abordables. Les recommandations adressées au gouvernement local traitent de la façon de faire face au syndrome PDMC, de la nécessité d'une réforme de la réglementation, du coût élevé des terrains et de diverses mesures visant à préserver et à améliorer le parc de logements locatifs abordables.

Ministère du Logement et ministère des Affaires municipales de l'Ontario (1989) *Déclaration de principes : Aménagement du territoire pour le logement :*

Déclaration de principes du gouvernement de l'Ontario, conformément à l'article 3 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire, Toronto, les ministères.

> La déclaration de principes oblige tous les organismes d'aménagement à tenir compte des effets de leurs décisions sur l'accessibilité des logements dans le but de répondre aux besoins locaux, régionaux et provinciaux. Elle porte surtout sur la politique des plans officiels, les dispositions de zonage et les processus d'approbation de l'aménagement en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire. La déclaration tente de répondre aux besoins de logements abordables par la disponibilité des terrains, le processus d'autorisation de l'utilisation du sol, la réglementation de la gamme des catégories de logements offerts et l'utilisation des immeubles existants et des terrains déjà exploités.

Groupe de travail sur les personnes en pension et les locataires de chambres meublées (1986) *Un chez-soi pour le prix d'une chambre : Solutions pour le logement des personnes seules à faible revenu en Ontario*, présenté à l'honorable Alvin Curling, ministre du Logement de l'Ontario, Toronto, le Groupe de travail.

> Le Groupe de travail examine le système de logement par rapport aux célibataires à faible revenu en Ontario et recommande des mesures à chaque palier de gouvernement. Les recommandations portent sur la protection des sans-abri, la protection des personnes en pension et des chambreurs, la protection des propriétaires et des exploitants, les facteurs économiques et l'abordabilité, la préservation du parc existant, la création de nouveaux logements, les services de soutien et l'application efficace des programmes.

Service de développement communautaire d'Ottawa (1987) *Residential Discussion Paper*, Discussion Paper Series, n° 2.3, Ottawa, Ville d'Ottawa.

> Dans le contexte des besoins de logement prévus d'ici l'an 2000, ce document de travail énonce les diverses politiques possibles pour la ville d'Ottawa. Les trois questions fondamentales sont : répondre à la demande future de logements, répondre aux besoins en matière de logements abordables et assurer une utilisation des terrains résidentiels efficace sur le plan énergétique. Après avoir pesé le statu quo et le changement, le document recommande une orientation pour l'élaboration des politiques municipales.

Ottawa Mayor's Task Force on Housing (1985) *More Affordable Housing for Ottawa: Report of the Mayor's Task Force on Housing*, Ottawa, Ville d'Ottawa.

> Le groupe de travail formule 23 recommandations en vue d'améliorer la situation du logement à Ottawa. Certaines portent sur les politiques municipales et d'autres sur les politiques fédérales ou provinciales. Au palier municipal, le groupe de travail recommande l'acquisition de logements locatifs existants, qui sont beaucoup moins chers que les neufs. Il propose également que le loyer dans les logements appartenant à la ville soit fonction ou du marché, ou du revenu.

Peter Barnard Associates (1985) *Under Pressure: Prospects for Ontario's Low-Rise Rental Stock [A Report Prepared for the Ontario Ministry of Municipal Affairs]*, Toronto, Peter Barnard Associates.

> Les auteurs examinent les immeubles locatifs de faible hauteur (moins de 5 étages) contenant trois logements ou plus dans le cadre du suivi par le ministère d'une étude importante de la concentration résidentielle. (Les rapports réalisés dans le cadre de cette étude figurent ailleurs dans la bibliographie.) Ils concluent que ces immeubles locatifs doivent être protégés parce qu'ils représentent une proportion importante du logement dans la province, surtout pour les ménages à faible revenu, et parce qu'ils sont menacés par la détérioration et le réaménagement. À l'avenir, les politiques pour ce secteur devraient tenir compte du fait que les propriétaires diffèrent considérablement des grands propriétaires-bailleurs résidentiels. Le rapport recommande des contrôles et des mesures incitatives afin de préserver cette forme de logement.

Seto, Debbie W.H. (1987) *Condominium Conversion Program Regulations in British Columbia*, thèse de maîtrise, School of Community and Regional Planning, University of British Columbia.

> Seto analyse les règlements municipaux sur la conversion en copropriété en Colombie-Britannique afin d'en évaluer l'efficacité vis-à-vis de la perte de logements locatifs. Bien que les municipalités disposent de vastes pouvoirs pour réglementer la conversion en copropriété, la question idéologique de la propriété privée a amené les gouvernements locaux à formuler des règlements visant à indemniser les locataires déplacés plutôt qu'à préserver le parc de logements logatifs. Le chapitre 5 énonce les objectifs

de la réglementation des copropriétés et propose des politiques améliorées.

Stanbury, W.T. et J.D. Todd (1990) *The Housing Crisis: The Effects of Local Government Regulation*, Vancouver, The Laurier Institute.

Stanbury et Todd étudient les effets de deux ensembles de règlements adoptés par la Ville de Vancouver sur le marché et l'offre de logements. Ils concluent que la nouvelle politique concernant les appartements illégaux aura un effet ambigu sur l'offre de logements locatifs et rendra vraisemblablement tant la location que la propriété plus coûteuses. Leurs conclusions sur les effets des règlements visant à contrôler l'aménagement de maisons énormes sont également ambiguës. L'analyse des effets porte sur les facteurs externes, soit les répercussions sur le marché et les plaintes des voisins.

Symonds, Hilda et H. Peter Oberlander, éd. (1988) *Meech Lake: From Centre to Periphery: The Impact of the 1987 Constitutional Accord on Canadian Settlements*, Vancouver, Centre for Human Settlements, University of British Columbia.

Symonds et Oberlander présentent le compte rendu d'un séminaire du même titre. Le document présente un aperçu de l'importance de l'Accord du lac Meech pour le gouvernement des centres urbains. L'étude d'Andrew Sancton examine la pertinence de l'Accord pour la prestation des services sociaux par les divers paliers de gouvernement.

Toronto Alternative Housing Subcommittee (1985) *Off the Streets: A Case for Long-Term Housing*, Toronto, City of Toronto.

Le sous-comité fait rapport de la réussite d'un programme expérimental visant à placer des hommes célibataires sans-abri dans des logements à long terme d'une façon graduelle et protégée. Le programme utilisait les services d'un travailleur d'un refuge d'urgence qui est devenu le point d'entrée du programme, un second refuge à plus long terme, divers logements collectifs du portefeuille de logements de la ville et d'ailleurs ainsi qu'un programme de préparation assistée et de recherche de logement. Le programme a été une belle réussite, car 38 des 46 hommes sont toujours dans un logement à long terme, et ils font état de meilleures attitudes et d'un sentiment de confiance en soi.

Toronto Housing Policy Review Committee (1986) *Living Room II: A City Housing Policy Review*, Toronto, City of Toronto.

Remplaçant *Living Room I* (1973), cet examen des politiques présente une stratégie de logement pour les dix prochaines années dans la ville de Toronto. Après une brève revue historique des tendances en matière de logement et de l'intervention gouvernementale, le comité présente de nombreuses recommandations détaillées, notamment : utiliser plus efficacement les ressources financières, les terrains et les effectifs; intégrer la réglementation municipale aux objectifs de la politique de logement; mieux concentrer les processus municipaux internes et combler les lacunes du programme actuel.

Toronto Planning and Development Department (1987) *Assisted Housing: Options for Private Sector Involvement, and Section 36 Guidelines*, Toronto, City of Toronto.

Le service d'aménagement de Toronto examine les outils qui s'offrent à la municipalité pour encourager la participation du secteur privé au logement subventionné. Il examine les politiques et les initiatives en vigueur à la ville de Toronto en vue de favoriser la participation du secteur privé à la prestation du logement subventionné. D'après l'examen de l'expérience antérieure de Toronto et d'autres municipalités canadiennes, il étudie les mesures incitatives et punitives, recommandant l'incitation.

Urban Development Institute (1990) *The Provision of Affordable Rental Housing*, Submission to the B.C. Minister of Social Services and Housing, Vancouver, Urban Development Institute.

Ce mémoire présente une analyse détaillée du marché du logement locatif dans la région de Vancouver et de l'actuelle «crise du logement». Il présente plusieurs recommandations aux gouvernements provincial, fédéral et surtout municipaux en vue de mettre un terme à cette crise.

Vancouver Planning Department (1988) *Housing: [A Collection of] Articles from the Quarterly Review*, Vancouver, City of Vancouver.

Ce recueil d'articles d'une publication du service d'urbanisme, Quarterly Review (qui ne paraît plus), porte sur la période allant

de 1974 à 1987. Les articles portent sur divers sujets concernant le logement dans le contexte de Vancouver.

Vancouver Planning Department (1985) *Affordable Housing Programs in Other Cities and Applicability to Vancouver*, Vancouver, City of Vancouver.

Le service d'urbanisme résume les conclusions d'un examen de programmes de logement abordable au centre-ville à Seattle, San Francisco et Toronto, de même que leurs ressemblances et leurs différences avec la situation de Vancouver. Les trois villes doivent faire face à la réduction des fonds accordés par les paliers supérieurs de gouvernement pour le logement et se tournent vers des programmes «inclusionnaires» et vers le secteur privé. Le service recommande d'étudier plus avant la faisabilité de ces options pour Vancouver.

Stratégies novatrices des États et des gouvernements locaux en matière de logements à prix modique : Bibliographie des ouvrages américains récents

Achtenburg, Emily P. (1984) *Preserving Affordable Rental Housing in Boston: An Analysis of Recent Market Trends and Regulatory Policies*, Boston: Boston Rent Equity Board and the Mayor's Housing Advisor.

Alterman, Rachelle, éd. (1988) *Private Supply of Public Services: Evaluation of Real Estate Exactions, Linkage and Alternative Land Policies*, New York: New York University Press.

Baker, Kermit, Denys-Martin Chamberland et Sally Saltzbart (1986) *Creative Financing Techniques for Producing Housing for Low- and Moderate-Income Households*, Working Paper W86-3, Cambridge, Ma.: Joint Centre for Housing Studies of the Massachusetts Institute of Technology and Harvard University.

Barnes, William R. (1987) *A Time to Build Up: A Survey of Cities About Housing Policy*, Research Report, Washington, D.C.: National League of Cities.

Berenyi, Eileen B. (1989) *Locally Funded Housing Programs in the United States: A Survey of the 51 Most Populated States*, New York: Community Development Research Centre, New School for Social Research.

Bergman, E.M., éd. (1986) *Local Economics in Transition: Policy Realities and Development Potentials*, Duke Press Policy Studies, Durham: Duke University Press.

Best, Steven L. (1985) *Housing Rehabilitation: An Updated Bibliography*, Monticello: Vance Bibliographies.

Bonnet, Alvin et Jaime Bordenave (1985) *Resident Controlled Housing*, San Francisco: The Low Income Housing Fund.

Bowsher, Prentice (1980) *People Who Care: Making Housing Work for the Poor*, Washington, D.C.: Prentice Bowsher Associates.

Brooks, Mary E. (1988) *Developing Housing Trust Funds*, Housing Trust Fund Project, Washington, D.C.: Centre for Community Change.

Brower, Bonnie (1989) *Missing the Mark: Subsidizing Housing for the Privileged, Displacing the Poor: An Analysis of the City's 10-Year Plan*, New York: Association for Neighborhood and Housing Development Inc., and the Housing Justice Campaign.

Burchell, Robert W. (1990) *Preservation Actors--Past and Present*, Washington, D.C.: Fannie Mae Annual Housing Conference (miméographié).

Burns, Leland S. et Leo Grebler (1986) *The Future of Housing Markets: A New Appraisal*, New York: Plenum Press.

Bussard, Ellen (1981) *Neighborhood Housing Rehabilitation*, Washington, D.C.: HUD Neighborhood Housing Office.

Centre for Public Dialogue (1989) *Affordable Housing: A Missing Link*, Kensington, Maryland: Centre for Public Dialogue.

Centre for Urban Economic Development (1988) *Linked Development in U.S. Cities: Description of Policy Efforts With a Brief Discussion of Critical Issues*, Chicago, Ill.: The University of Illinois at Chicago.

Christensen, Karen, Michael Smith-Heimer et Ayse Pamuk (1988) *Local Government Response to Severe Reductions in Federal Funding for Low-Income Housing*, Working Paper No. 490, Berkeley, Ca.: Institute of Urban and Regional Development, University of California at Berkeley.

Clay, Phillip L. (1987) *At Risk of Loss: The Endangered Future of Low-Income Rental Housing Resources*, Washington, D.C.: Neighbourhood Reinvestment Corporation.

Council of Large Public Housing Authorities [Cambridge, Ma.] (1988) *Public Housing Tomorrow*, Cambridge, Ma.: Council of Large Public Housing Authorities.

Council on Development Choices for the '80s (1982) *The Affordable Community: Adapting Today's Communities to Tomorrow's Needs, Washington, D.C.: Urban Land Institute.*

Dolbeare, Cushing N. (1985) Federal Housing Assistance: Who Needs It? Who Gets It?, Washington, D.C.: National League of Cities.

Downs, Anthony (1990) *Deciding How to Use Scarce Federal Housing Funds*, Washington, D.C.: Fannie Mae Annual Housing Conference (miméographié).

Downs, Anthony (1988) *A Strategy for Designing a Fully Comprehensive National Housing Policy for the Federal Government of the United States*, Cambridge, Ma.: Massachusetts Institute of Technology Housing Policy Project.

Fannie Mae Annual Housing Conference [Washington, D.C.] (1989) *Translating Housing Needs into Shelter: Strategies for the 1990's*, [actes de la conférence] Washington, D.C.: Fannie Mae Annual Housing Conference.

Fern Tiger Associates (1984) *Mutual Self-Help Housing Rehabilitation*, Fern Tiger Associates.

Fitzgerald, Randall (1988) *When Government Goes Private: Successful Alternatives to Public Services*, New York: Universe Books.

Florida, Richard L., éd. (1986) *Housing and the New Financial Markets*, New Brunswick, N.J.: Centre for Urban Policy Research.

Garrett, Martin A., Jr. (1987) *Land Use Regulation: The Impacts of Alternative Land Use Rights*, New York, Praeger.

Gelfand, M. (1986) *State and Local Debt Financing*, Illinois: Callahan & Co.

Gilderbloom, John I. et Richard P. Appelbaum (1988) *Rethinking Rental Housing*, Philadelphia: Temple University Press.

Goetze, Rolf (1983) *Changing Housing Standards*, Washington, D.C.: Urban Consortium for Technology Initiatives.

Greeley, Tamara (1986) *The Housing Handbook: A Guide to Financing for Non-Profit Organizations*, New York: Federation of Jewish Philanthropies of New York.

Hershey, Stuart S. et Carolyn Garmise (1983) *Streamlining Local Regulations: A Handbook for Reducing Housing and Development Costs*, Washington, D.C.: International City Management Association.

Huttman, Elizabeth et William van Vliet, éd. (1988) *Handbook of Housing and the Built Environment in the United States*, New York: Greenwood Press.

Keyes, Langley C. et Denise DiPasquale (1988) *Housing Policy for the 1990s*, Cambridge, MA.: M.I.T. Housing Policy Project, Centre for Real Estate Development.

Institute for Community Economics (1982) *The Community Land Trust Handbook*, Emmaus: Rodale Press.

Los Angeles Blue Ribbon Committee for Affordable Housing (1988) *Housing Los Angeles: Affordable Housing for the Future*, Los Angeles: City of Los Angeles.

Mallach, Alan (1984) *Inclusionary Housing Program: Policies and Programs*, New Brunswick, N.J.: Center for Urban Policy Research.

Mayer, Neil S. (1990) *Preserving the Low-Income Housing Stock: What Nonprofits Can Do Today*, Washington, D.C.: Fannie Mae Annual Housing Conference (miméographié).

Mood, Eric W. (1986) *APHA--CDC Recommended Minimum Housing Standards*, Washington, D.C.: American Public Health Association.

Nathan, Richard P., Fred C. Doolittle, and Associates (1983) *The Consequence of the Cuts: The Effects of the Reagan Domestic Program on State and Local Governments*, Princeton: Princeton University Urban and Regional Research Center.

National Association of Home Builders of the United States (1986) *Low- and Moderate-Income Housing: Progress, Problems and Prospects*, Washington, D.C.: The Association.

National Association of Housing and Redevelopment Officials (1988) *Assistance for Homeless Persons: A NAHRO Resource Book for Housing and Community Development Agencies*, Washington, D.C.: The Association.

National Housing Task Force [Washington, D.C.] (1988) *A Decent Place to Live*, Washington, D.C.: National Housing Task Force.

National League of Cities [Washington, D.C.] (1982) *Housing and Cities: Municipal Perspectives on the Report of the President's Commission on Housing*, Washington, D.C.: National League of Cities.

Nenno, Mary K. (1990) *State and Local Governments: New Initiatives in Low-Income Housing Preservation*, Washington: Fannie Mae Annual Housing Conference (miméographié).

Nenno, Mary K. (1989) *Housing and Community Development: Maturing Functions of State and Local Government*, Washington, D.C.: National Association of Housing and Redevelopment Officials.

Nenno, Mary K. et George S. Colyer (1988a) *New Money and New Methods: A Catalog of State and Local Initiatives in Housing and Community Development*, Washington, D.C.: National Association of Housing and Redevelopment Officials.

Nenno, Mary K. et George S. Colyer (1988b) *New State and Local Initiative in Housing and Community Development: What Do They Mean for the Future?* Washington, D.C.: National Association of Housing and Redevelopment Officials.

Nolan, John R. (1982) *Affordable Housing Kit*, Tarrytown, N.Y.: Center for Community Development and Preservation.

Noonan, Rosemarie (1979) *Innovations for Housing Renovation*, Tarrytown, N.Y.: Center for Community Development and Preservation.

Pickman, James, Benson Roberts, Mindy Leitman et Robert Mittle (1986) *Producting Lower Income Housing: Local Initiatives*, Washington, D.C.: Bureau of National Affairs.

Pogge, Jean (1985) *From Obstacles to Opportunity*, Chicago: Woodstock Institute.

Pozdena, Randall Johnston (1988) *The Modern Economics of Housing*, New York: Quorum Books.

Rehab Work Group (1984) *The Challenge: Winners of the Rehab Work Group's Low-Income Housing Competition*, Columbia: Enterprise Foundation.

Rogel, Stuart L. et Steve Weitz (1984) *Land for Housing: How Local Governments Can Help Increase Supply*, Washington, D.C.: Urban Land Institute.

Rosen, David (1987) *Housing Trust Funds*, Chicago: American Planning Association.

Rosen, Kenneth T. (1984) *Affordable Housing: New Policies for the Housing and Mortgage Markets: A Twentieth Century Fund Report*, Cambridge, Mass.: Ballinger Publishing Co.

Salins, Peter, éd. (1987) *Housing America's Poor*, Chaper Hill: University of North Carolina Press.

Sanders, Welford et David Mosena (1982) *Changing Development Standards for Affordable Housing*, Chicago: American Planning Association Planning Advisory Service and the Joint Venture for Affordable Housing.

Schnidman, Frank et Jane A. Silverman (1983) *Housing Supply and Affordability*, Washington, D.C.: Urban Land Institute.

Schwartz, David, C., Richard C. Ferlauto et Daniel N. Hoffman (1988) *A New Housing Policy for America: Recapturing the American Dream*, Philadelphia: Temple University Press.

Scrimger, Kay Randle (1983) *A Guide to Triangular Partnerships: Building City Government-Private Sector-Neighborhood Cooperation*, Washington, D.C.: U.S. Conference of Mayors.

Shiffman, Ron (1985) *Citizen Involvement in Housing and Community Development*, Washington, D.C.: National Neighborhood Coalition.

Sidor, John (1988) *State Housing Initiatives: The 1988 Compendium*, Washington, D.C.: Council of State Community Affairs Agencies.

Sidor, John (1984) *Affordable Housing and Land Supply and Development: The State Role*, Washington, D.C.: Council of Community Affairs Agencies.

Sprague, Joan Forrester (1984) *The Development Primer*, Boston: Women's Institute for Housing and Economic Development.

Setgman, Michael A. (1986) *Housing Finance and Public Policy: Cases and Supplementary Reading*, New York: VanNostrand Reinhold Company Inc.

Stegman, Michael A. et J. David Holden (1987) *Nonfederal Housing Program: How States and Localities are Responding to Federal Cutbacks in Low-Income Housing*, Washington, D.C.: The Urban Land Institute.

Stein, Peter R. (1984) *Real Estate Techniques for Nonprofit Organizations*, New York: Trust for Public Land.

Struyk, Raymond J. (1985) *Housing Finance Strategies for LDC's: Developing a Systematic Approach*, Washington, D.C.: Urban Institute.

Suchman, Diane R., D. Scott Middleton et Susan L. Giles (1990) *Public/Private Housing Partnerships*, Washington, D.C.: The Urban Land Institute.

Turner, Margery Austin et Veronica Reed (1989) *The State Role in U.S. Housing Policy: Recent Trends and Challenges for the Future*, Washington, D.C.: The Urban Institute.

United Way of America and Community Information Exchange (1988) *Raising the Roof: A Sampler of Community Partnerships for Affordable Housing*, Alexandria, Va.: United Way of America and Washington, D.C.: Community Information Exchange.

U.S. Conference of Mayors (1989) *Partnerships for Affordable Housing: An Annotated Listing of City Programs*, Washington, D.C.: United States Conference of Mayors.

U.S. Department of Housing and Urban Development (1985) *A Guide to Housing Rehabilitation Programs*, Washington, D.C.: United States Department of Housing and Urban Development.

U.S. General Accounting Office (1989) *Housing Conference: National Housing Policy Issues*, GAO Staff Report, Washington, D.C.: U.S. General Accounting Office.

U.S. General Accounting Office (1989) *Partnership Projects: Federal Support for Public-Private Housing and Development Efforts*, [Report to the Chairmann, Sub-committee on Housing and Community Development] Washington, D.C.: U.S. General Accounting Office.

Van Vliet--, Willem, éd. (1987) *Housing and Neighbourhoods: Theoretical and Empirical Contributions*, Westport: Greenwood Press.

Weitz, Stevenson (1982) *Affordable Housing: How Local Regulatory Improvements Can Help*, Washington, D.C.: U.S. Department of Housing and Urban Development.

ANNEXES

A. Liste des organisations participantes

B. Déclaration de principes du gouvernement de l'Ontario sur l'aménagement du territoire pour le logement

Annexe A

Liste des organisations participantes

V. Abraham, Director
Local Planning
City of Hamilton

Judy Aizer, Supervisor
Building Permits and
Inspections
City of Toronto

Beverly Allen, Director
Policy & Legislative Services
Association of Municipalities
of Ontario

Jim Anderson, Manager
Land Department
City of Calgary

Eleanor Atienza, Senior
Planner
Planning Department
District of Surrey

Jon K. Atkins, Commissioner
Planning Department
City of Windsor

Michael Bacon
Architectural/Development
Manager
Winnipeg Core Area Initiative

Richard Bagley
Administrative Officer
Fredericton Non Profit Housing
Corporation

Henry Baier, administrateur
Projets de coentreprise
Service du logement et des
propriétés
Ville d'Ottawa

D.A. Bayer, Director
Planning and Development
City of Dartmouth

Rick Beaupre, Executive
Director
Housing Division
Alberta Municipal Affairs

Marga Betz
Manager, Policy Planning
Township of Richmond

Mark Bostwick
District of North Vancouver

Dan Burns, Commissioner
Housing Department
City of Toronto

Marni Cappe
Gestionnaire des politiques de
logement
Service de l'urbanisme
Municipalité régionale
d'Ottawa-Carleton

Lynn Carpenter, Projects
Officer
Policy and Planning Division
Community Services Dept.
The Municipality of
Metropolitan Toronto

Ernie Clarke, Director
Planning Services
Nova Scotia Department of
Housing

Denis Cole
Acting General Manager
Planning and Development
City of Edmonton

Ron Cope, City Planner
Planning & Development
Department
City of Saskatoon

Fabian Cournoyer, Surintendant
Service de l'habitation et du
développement urbain
Module habitation-
développement

Daniel Cowin, économiste
Direction des finances
municipales
Ministère des Affaires
municipales d'Ontario

Richard Danziger, Director
Planning
City of Fredericton

Gabriel Deschambault
Service de l'habitation et du
développement urbain
Module des permis

Nicholas Dobbing
Housing Policy Planner
Planning and Development
Department
City of Kitchener

Cassie Doyle, agent supérieur
des politiques
Politiques et programmes de
logement social
Ville d'Ottawa

Al Ducharme, General Manager
Winnipeg Housing
Rehabilitation Corp.

Jocelyn Duff, architecte
Direction de l'analyse et de
la recherche
Société d'habitation du Québec

Jim Duke, Housing Coordinator
Planning and Development
City of Dartmouth

Fred Eberman, Director
Planning and Coordination
Prince Edward Island Housing
Corporation

Graham Farstad, Planner
City of New Westminster

Annexe A

Liste des organisations participantes

V. Abraham, Director
Local Planning
City of Hamilton

Judy Aizer, Supervisor
Building Permits and
Inspections
City of Toronto

Beverly Allen, Director
Policy & Legislative Services
Association of Municipalities
of Ontario

Jim Anderson, Manager
Land Department
City of Calgary

Eleanor Atienza, Senior
Planner
Planning Department
District of Surrey

Jon K. Atkins, Commissioner
Planning Department
City of Windsor

Michael Bacon
Architectural/Development
Manager
Winnipeg Core Area Initiative

Richard Bagley
Administrative Officer
Fredericton Non Profit Housing
Corporation

Henry Baier, administrateur
Projets de coentreprise
Service du logement et des
propriétés
Ville d'Ottawa

D.A. Bayer, Director
Planning and Development
City of Dartmouth

Rick Beaupre, Executive
Director
Housing Division
Alberta Municipal Affairs

Marga Betz
Manager, Policy Planning
Township of Richmond

Mark Bostwick
District of North Vancouver

Dan Burns, Commissioner
Housing Department
City of Toronto

Marni Cappe
Gestionnaire des politiques de
logement
Service de l'urbanisme
Municipalité régionale
d'Ottawa-Carleton

Lynn Carpenter, Projects
Officer
Policy and Planning Division
Community Services Dept.
The Municipality of
Metropolitan Toronto

Ernie Clarke, Director
Planning Services
Nova Scotia Department of
Housing

Denis Cole
Acting General Manager
Planning and Development
City of Edmonton

Ron Cope, City Planner
Planning & Development
Department
City of Saskatoon

Fabien Cournoyer, Surintendant
Service de l'habitation et du
développement urbain
Module habitation-
développement

Daniel Cowin, économiste
Direction des finances
municipales
Ministère des Affaires
municipales d'Ontario

Richard Danziger, Director
Planning
City of Fredericton

Gabriel Deschambault
Service de l'habitation et du
développement urbain
Module des permis

Nicholas Dobbing
Housing Policy Planner
Planning and Development
Department
City of Kitchener

Cassie Doyle, agent supérieur
des politiques
Politiques et programmes de
logement social
Ville d'Ottawa

Al Ducharme, General Manager
Winnipeg Housing
Rehabilitation Corp.

Jocelyn Duff, architecte
Direction de l'analyse et de
la recherche
Société d'habitation du Québec

Jim Duke, Housing Coordinator
Planning and Development
City of Dartmouth

Fred Eberman, Director
Planning and Coordination
Prince Edward Island Housing
Corporation

Graham Farstad, Planner
City of New Westminster

Kent W. Fletcher
General Manager
Edmonton Housing Authority

Patricia French
City of Vancouver
Planning Department

Sybil Frenette, Director
Housing
Department of Planning & Development
City of Kitchener

A.L. Georgleff, Director
Local Planning and Development Department
Regional Municipality of Hamilton-Wentworth

Pierre-Paul Gingras, chef de la Division du logement et de l'urbanisme
Ville de Québec

Cameron Gray
Deputy Manager, Properties
Housing and Properties Department
City of Vancouver

Bev Grieve, Planner
Planning and Building Inspection Department
District of Burnaby

Linda Hart
Neighbours Pilot Project
Housing Department
City of Toronto

Samuel R. Head
Dryden, Smith & Head
Planning Consultants Ltd.
Kitchener, Ontario

Jake Heron, President
Northwest Territories Housing Corporation

Byron Hill, General Manager
Metropolitan Toronto Housing Authority

Linden Holmes, agent de liaison du troisième secteur
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa

Allan Hopper, Planner
District of Saanich

Lucie Howell, Manager
Marketing and Tenant Placement
Metro Toronto Housing Company Limited

Nancy Hughes
Community Programs Division
Dept. of Environmental Planning

Carl Isenburg, Senior Manager
Ontario Ministry of Revenue
Special Properties Branch

John Jessup, Manager
Housing Strategy Group
Housing and Properties Department
City of Vancouver

Richard Kachur
Housing Market Analyst
Manitoba Housing

Cheryl Kathler, Social Planner
City of North Vancouver

Neil Kowlessar, Acting Manager
Community Programs Division
Department of Environmental Planning
City of Winnipeg

Daryl Kreuzer
Housing and Policy Planner
Community and Family Services
City of Edmonton

Ann LaPorte
Adjointe administrative
Bureau du commissaire
Société de logement à but non lucratif de la Ville d'Ottawa

Yeeseng Lee, directeur
Renseignements sur le logement
Ville d'Ottawa

Rae Lukey
Housing Policy Coordinator
Community Services, Parks and Recreation
City of Regina

Richard J. Matthews, Director
Planning Division
City of Halifax

N. James McGregor
Directeur, développement
Société d'habitation et de développement de Montréal

Lisa Meyers, Planner
Policy and Research Division
City of Etobicoke

Phil Mondor, Planner
City of Vancouver

Peter Moore, Senior Planner
Planning Department
City of Scarborough

Carolyn Morrison, Social Planner
Township of Richmond

Donald Murphy, City Manager
City of Halifax

C. Robert Nosworthy
Chairman and C.E.O.
Newfoundland & Labrador Housing Corporation

Jake Pauls
Regional Director for Western Canada
Winnipeg Habitat for Humanity

Stan Peakman, Land Manager
Land Department
City of Saskatoon

Dennis Peck, Manager
Planning & Lands
City of Yellowknife

Sharon Peebles, coordonnatrice
Bureau des registres du logement
Ville d'Ottawa

K.L. Perry, Director
Planning and Development
City of London

Don Phaneuf, Secretary-Treasurer
Committee of Adjustment
Planning Clerk, Planning Department
City of St. Catherines

Bob Player, commissaire
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa

David Podmore
Executive Vice President
VLC Properties Limited
Vancouver

K. Pontikes, Director
Planning and Development
City of Saskatoon

Peter Poot
Commissioner of Planning
Planning Department
City of Scarborough

Howard A. Pulver, Director
Community Improvement Division
Planning and Development
City of London

Don Richmond, General Manager
Housing Development Corp.
Metro Toronto

George Scott, Manager
Product Planning and Development
Vancouver City Savings Credit Union

Vykki Silzer, Planner
Policy Section, Housing Policy
Planning and Development Department
City of Toronto

Margaret Singleton
Agent des politiques de logement social
Ville d'Ottawa

Ian Smith, Planner
Central Area Division
City of Vancouver

Don Stankovic, directeur
Direction du logement du marché
Service du logement et des propriétés
Ville d'Ottawa

Art Stephensons
Programs, Yukon Housing Corp.

Ron Styles
Vice-President, Programs
Policy and Research Department
Saskatchewan Housing Corporation

Greg Suttor
Policy and Programs Division
Housing Department
City of Toronto

Marcel Tanguay
Surintendant
Service de l'habitation et du développement urbain
Module de l'habitation
Ville de Montréal

Dave Thomsett, Area Planner
City of Vancouver

Shirley Tom, Director
Policy and Research
Federation of Canadian Municipalities

N. Tunnacliffe
Commissaire à l'urbanisme
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton

Mike Vance, directeur
Urbanisme
Ville de Québec

Serge Viau, directeur
Urbanisme
Ville de Québec

Len Vopnfjord, Director
Planning
City of Victoria

S.D. Waitt
Chief Administrative Officer
City of Whitehorse

George T. Wallace, Planner
Office of Planning and Urban Renewal
City of Kingston

Gary Watson, Executive Director
Whistler Valley Housing Society

Doug Werden
Home Improvement Program Officer
Planning and Urban Renewal
City of Kingston

Martin Wexler, Chef de division
Service de l'habitation et du développement urbain
Module de l'habitation
Ville de Montréal

Michael Wilson, directeur
Aide logement
Ville d'Ottawa

John Winsor, Senior Area Planner
Area Planning
City of Vancouver

Margaret Wouters, Planner
Policy Division
Planning and Building Department
City of Mississauga

Tom Yauk, Commissioner
Planning & Community Services
City of Winnipeg

Annexe B

Déclaration de principes du gouvernement de l'Ontario sur l'aménagement du territoire pour le logement

La province d'Ontario étudie des façons de régler les problèmes de logement, qui sont parfois aigus, et tente de trouver une place toujours plus importante pour les gouvernements municipaux en matière de logement. Elle a récemment adopté des mesures législatives obligatoires et mis en place des initiatives gouvernementales qui obligent les municipalités à implanter de nouvelles procédures administratives. La plus novatrice de ces initiatives est la *Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement* de 1989 qui inclut pour la première fois de façon explicite des objectifs sociaux dans le processus de l'aménagement du territoire.

La *Déclaration de principes* explique comment les questions de logement doivent être traitées par les organismes d'aménagement de l'Ontario au moyen d'instruments comme la politique du plan officiel, les règlements de zonage et le processus d'autorisation de l'utilisation du sol. La Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire est la mesure législative qui autorise la province à publier des déclarations officielles de principes sur les questions d'aménagement du territoire. Ces déclarations doivent porter sur des questions liées au devoir de la province de protéger l'intérêt public. La déclaration de principes traite des questions suivantes :

- l'offre de terrains pour l'aménagement résidentiel;
- le processus d'autorisation de l'utilisation du sol;
- les normes en matière d'utilisation du sol qui régissent la gamme des catégories de logements offerts;
- l'utilisation efficace des immeubles existants et des terrains déjà exploités afin d'offrir des logements neufs.

Dans les cinq années suivant la modification de la Loi sur l'aménagement du territoire en ce qui concerne la politique de logement, les municipalités doivent en traduire l'intention dans leurs documents de planification. Dans les régions où les pressions de croissance sont les plus fortes, soit la région métropolitaine de Toronto, Durham, York, Peel, Halton, Hamilton-Wentworth, Ottawa-Carleton et Waterloo ainsi que les villes de London et Windsor, les municipalités seront tenues d'appliquer les changements dans l'année suivant l'approbation. La déclaration oblige toutes les autres municipalités, les commissions d'urbanisme, les ministères provinciaux, la

commission municipale de l'Ontario et d'autres organismes à «tenir compte» de la déclaration de principes dans leurs décisions. «Tenir compte» ne signifie pas que les directives sont obligatoires. Les opposants peuvent faire appel à la commission municipale de l'Ontario et le gouvernement n'a pas mentionné de sanctions pour l'application de cette politique.

Pour appliquer la politique, il faut :

- assurer une réserve minimale d'au moins dix ans de terrains pour la construction résidentielle;
- inclure dans le plan officiel des principes directeurs à l'égard de la viabilisation des terrains pour permettre la croissance résidentielle;
- rationaliser le processus de planification;
- préciser dans le plan officiel l'utilisation résidentielle et les taux de densité convenables pour un éventail de types de logements;
- élaborer des politiques d'aménagement qui assureront qu'au moins 25 % des nouvelles habitations seront abordables;
- trouver des moyens d'accroître la concentration, y compris des dispositions particulières concernant les maisons de chambres;
- établir des méthodes permettant d'examiner l'offre des terrains, les types de logements, l'abordabilité et les cibles d'aménagement.

Dans le cadre de l'élaboration de la déclaration de principes, des rencontres avec des représentants de toutes les grandes villes ont abouti à une nouvelle politique adoptée par la province au printemps de 1988. Cette politique vise essentiellement un rôle proactif pour la province et l'adoption du rôle de partenaire et de défenseur. Deux postulats sous-tendent ce nouveau rôle de défense des droits. Tout d'abord, la province ne contrôle pas directement les décisions locales en matière de logement. Deuxièmement, malgré le rôle indirect de la province, une combinaison de partenariat, de défense des droits et de fonds peut aider à la réalisation des objectifs provinciaux.

L'entente avec la Ville d'Ottawa était le premier partenariat constitué dans ce nouvel esprit de collaboration et d'alliance. Il en est résulté une stratégie complète du logement par laquelle la Ville convenait avec la province d'assumer bon nombre des tâches administratives de l'application du programme de logement sans but lucratif, y compris l'affectation des logements, l'évaluation du besoin, l'examen et l'approbation des plans pour

tous les groupes du troisième secteur. Par la suite, on a demandé à d'autres municipalités de conclure des ententes semblables pour assumer plusieurs des fonctions qui relèvent actuellement des bureaux régionaux du ministère du Logement.

La Ville d'Ottawa a accepté les mesures suivantes : élaboration d'initiatives d'envergure en matière de logement portant à la fois sur la concentration et sur les nouveaux aménagements; fourniture d'aide à d'autres organismes du troisième secteur; stratégie pour la mise en place de services régionaux d'information pour les consommateurs sur les possibilités et les problèmes de logement; l'engagement de 3 millions de dollars par année pour l'achat de terrains et l'acquisition de logements existants; l'inclusion de l'intention de la déclaration provinciale de principes et des directives de planification dans le plan officiel; les règlements de zonage; les méthodes d'approbation et l'application à des possibilités particulières d'aménagement.